

# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU INVESTORA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. EVA ŠKABRAHOVÁ

BRNO 2012



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU INVESTORA

FINANCING OF BUILDING ORDER FROM ASPECT OF INVESTOR

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. EVA ŠKABRAHOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. EVA VÍTKOVÁ, Ph.D.

BRNO 2012



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Studijní program        | N3607 Stavební inženýrství  |
| Typ studijního programu | Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia |
| Studijní obor           | 3607T038 Management stavebnictví                                  |
| Pracoviště              | Ústav stavební ekonomiky a řízení                                 |

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Diplomant                       | Bc. Škabrahová Eva                               |
| Název                           | Financování stavební zakázky z pohledu investora |
| Vedoucí diplomové práce         | Ing. Eva Vítková, Ph.D.                          |
| Datum zadání diplomové práce    | 31. 3. 2011                                      |
| Datum odevzdání diplomové práce | 13. 1. 2012                                      |
| V Brně dne 31. 3. 2011          |  |

  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Podklady a literatura**

HEJDUKOVÁ, A., HRONÍKOVÁ, M. Financování stavební zakázky. Studijní opora. Brno:

VUT v Brně, FAST, 2007

MARKOVÁ, L. Stavební podnik. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2007

## **Zásady pro vypracování**

1. Charakteristika stavební zakázky
2. Identifikace jednotlivých subjektů stavebního trhu
3. Popis jednotlivých možností finančního zajištění
4. Charakteristika hodnotové analýzy
5. Názorný příklad financování vybrané stavební zakázky

## **Předepsané přílohy**

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací



.....  
Ing. Eva Vítková, Ph.D.  
Vedoucí diplomové práce

## **Abstrakt**

Diplomová práce pojednává o možnostech financování stavby rodinného domu včetně koupě pozemku. Teoretická část je zaměřena na objasnění všech možných variant financování a vysvětlení pojmů, které se vztahují k této problematice. V praktické části jsou na modelové situaci ukázány možnosti financování konkrétní stavební zakázky. Dále je zde provedeno srovnání 7 bank a jejich produktů pomocí hodnotové analýzy. Na jejím základě je vybrána a doporučena investorovi nejvýhodnější varianta.

## **Abstract**

The thesis discusses the possibilities of financing construction of the house including the land purchase. The theoretical part is focused on the clarification of all possible variants of financing and explanations of terms that relate to this issue. The practical part is to model the situation shown the possibility of funding specific construction contracts. There is also a comparison of seven banks and their products through value analysis. On the basis of the selected and recommended to the investor the best option.

## **Klíčová slova**

zdroje financování, stavební zakázka, hypoteční úvěr, hodnotová analýza, banka, objednatel, zhotovitel, investor, žadatel

## **Key words**

sources of financing, construction contract, mortgage, value analysis, bank, customer, contractor, investor, applicant

### **Bibliografická citace VŠKP**

ŠKABRAHOVÁ, Eva. *Financování stavební zakázky z pohledu investora*. Brno, 2011. 89 s., 14 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Eva Vítková, Ph.D..

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité, informační zdroje.

V Brně dne 22. 2012



.....  
podpis diplomanta

**Poděkování:**

Děkuji mé vedoucí, Ing. Evě Vítkové, Ph.D. za odborné rady a ochotný přístup při vytváření této diplomové práce a také všem, kteří mě při mém studiu podporovali.



# OBSAH

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ÚVOD .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>2</b> | <b>STAVEBNÍ ZAKÁZKA .....</b>                                     | <b>12</b> |
| 2.1      | Veřejná stavební zakázka .....                                    | 12        |
| 2.1.1    | Zadavatel veřejné zakázky.....                                    | 13        |
| 2.1.2    | Rozdělení veřejných zakázek podle předmětu.....                   | 13        |
| 2.1.3    | Rozdělení veřejných zakázek podle výše předpokládané hodnoty..... | 14        |
| 2.1.4    | Druhy zadávacích řízení .....                                     | 15        |
| 2.2      | Soukromá stavební zakázka.....                                    | 15        |
| 2.2.1    | Individuální stavební zakázka.....                                | 15        |
| 2.2.2    | Podnikatelská stavební zakázka .....                              | 15        |
| 2.3      | Výběrová řízení.....  | 16        |
| 2.3.1    | Výběrové řízení u veřejné zakázky .....                           | 16        |
| 2.3.2    | Výběrové řízení u soukromé zakázky .....                          | 17        |
| 2.4      | Smlouva o dílo .....  | 18        |
| 2.4.1    | Smlouva o dílo podle občanského zákoníku .....                    | 18        |
| 2.4.2    | Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku .....                    | 19        |
| <b>3</b> | <b>SUBJEKTY STAVEBNÍHO TRHU .....</b>                             | <b>22</b> |
| 3.1      | Investor .....  | 22        |
| 3.2      | Projektant .....  | 22        |
| 3.3      | Dodavatel.....  | 22        |
| 3.3.1    | Společnost s ručením omezeným.....                                | 23        |
| 3.3.2    | Akciová společnost .....  | 24        |
| 3.3.3    | Komanditní společnost .....                                       | 25        |
| 3.3.4    | Veřejná obchodní společnost .....                                 | 25        |
| 3.3.5    | Družstvo.....   | 26        |
| 3.4      | Subdodavatel.....   | 27        |
| 3.5      | Developer.....  | 27        |
| 3.6      | Poskytovatel finančních zdrojů.....                               | 27        |
| 3.7      | Orgány státní správy.....   | 28        |
| 3.7.1    | Stavební úřad .....   | 28        |
| 3.7.2    | Český úřad zeměměřický a katastrální.....                         | 28        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 3.7.3     | Národní památkový ústav .....                          | 29        |
| 3.7.4     | Český úřad bezpečnosti práce .....                     | 29        |
| 3.7.5     | Hygienická služba .....                                | 29        |
| 3.8       | Vztahy na stavebním trhu .....                         | 29        |
| <b>4</b>  | <b>FINANCE A PENĚŽNÍ TOKY NA STAVEBNÍ ZAKÁZCE.....</b> | <b>32</b> |
| 4.1       | Stanovení nákladů investorem .....                     | 32        |
| 4.2       | Stanovení nákladů dodavatelem .....                    | 33        |
| 4.3       | Fakturace .....  | 35        |
| 4.3.1     | Zálohová fakturace.....                                | 36        |
| 4.3.2     | Průběžná fakturace .....                               | 36        |
| 4.3.3     | Kombinace zálohové a průběžné fakturace .....          | 37        |
| <b>5</b>  | <b>ZDROJE FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY .....</b>       | <b>38</b> |
| 5.1       | Vlastní zdroje financování.....                        | 38        |
| 5.1.1     | Nerozdělený zisk .....                                 | 38        |
| 5.1.2     | Dlouhodobé rezervy .....                               | 38        |
| 5.1.3     | Odpisy.....  | 38        |
| 5.2       | Cizí zdroje.....                                       | 39        |
| 5.2.1     | Úvěr na pořízení nemovitosti.....                      | 39        |
| 5.2.2     | Leasing nemovitosti .....                              | 45        |
| 5.2.3     | Dotace.....  | 46        |
| <b>6</b>  | <b>HODNOTOVÉ INŽENÝRSTVÍ A HODNOTOVÁ ANALÝZA .....</b> | <b>51</b> |
| <b>7</b>  | <b>FINANCOVÁNÍ STAVBY RODINNÉHO DOMU.....</b>          | <b>54</b> |
| 7.1       | Popis investora.....                                   | 54        |
| 7.2       | Popis rodinného domu.....                              | 56        |
| 7.3       | Možnosti investora .....                               | 56        |
| 7.4       | Nabídky bank .....                                     | 59        |
| 7.5       | I. varianta.....                                       | 64        |
| 7.6       | II. varianta.....                                      | 73        |
| 7.7       | Výběr mezi I. a II. variantou.....                     | 81        |
| <b>8</b>  | <b>ZÁVĚR.....</b>                                      | <b>83</b> |
| <b>9</b>  | <b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>                   | <b>84</b> |
| <b>10</b> | <b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ .....</b>        | <b>86</b> |

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK .....</b> | <b>87</b> |
| <b>12</b> | <b>SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ .....</b> | <b>88</b> |
| <b>13</b> | <b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>             | <b>89</b> |

## ÚVOD

Diplomová práce je zaměřena na problematiku financování stavební zakázky.

Je dobré si uvědomit, co pojem stavební zakázka představuje. Pozornost bude věnována také rozdělení stavební zakázky a systému výběrového řízení. Dále budou popsány obě možné formy uzavření smluv o dílo jak podle občanského zákoníku, tak podle obchodního zákoníku.

V teoretické části budou dále rozebrány subjekty stavebního trhu včetně jejich vzájemných vazeb. Následovat bude popis finančních toků včetně stanovení nákladů a popsání možných způsobů fakturace.

Teoretická část bude uzavřena popsáním možností financování s vysvětlením nejdůležitějších a nejpoužívanějších pojmů a uvedením do základů hodnotové analýzy.

Praktická část bude věnována již konkrétnímu případu. Na modelové rodině bude ukázáno, jakým způsobem by mohla financovat koupi stavebního pozemku a stavbu rodinného domu. Budou podrobně rozebrány dvě varianty hypotečních úvěrů.

Cílem této diplomové práce je doporučení rodině jedné z variant, která bude vybrána na základě zjištěných skutečností jako nejvýhodnější.

# **1 STAVEBNÍ ZAKÁZKA**

Stavební zakázka nebo také stavební výroba je soubor činností, které vedou k vytvoření, rekonstrukci, modernizaci či rozšíření stavebního díla. Zakázku realizuje nejčastěji stavební podnik, který pověří investor. [2]

Podnik nejprve musí zpracovat harmonogram stavby, aby mohl plynule zajišťovat dodávky materiálů a pracovní síly a také, aby mohl sledovat a řídit náklady na stavební zakázce. Stavební výroba je specifická z několika hledisek.

Na rozdíl od průmyslové výroby, kde se konečný výrobek přemísťuje, výsledek stavební výroby zůstává na místě, kde vznikl, a přesouvají se výrobní kapacity.

Stavební zakázka má charakter zakázkové výroby. Zpracuje se projektová dokumentace přesně podle požadavků investora. Konkrétní stavební dílo tedy zpravidla není určeno pro větší okruh odběratelů.

Dalšími specifiky stavební zakázky jsou také náročnější organizace výrobního procesu, delší výrobní cyklus, možné ztížení pracovních a dopravních podmínek nebo možné nižší využití výrobních kapacit podniku. [4, s 10,12]

Stavební zakázku můžeme rozdělit do dvou hlavních skupin. Na veřejnou a soukromou stavební zakázku.

## **1.1 Veřejná stavební zakázka**

Veřejná zakázka slouží k uspokojení veřejné potřeby či veřejného zájmu a je hrazena z veřejných financí. Zadávání veřejných zakázek se řídí zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Zakázka, která se realizuje podle tohoto zákona, musí být vždy zajištěna písemnou smlouvou. [1]

#### 1.1.1 Zadavatel veřejné zakázky

Veřejným zadavatelem stavební zakázky může být Česká republika, státní instituce jako např. Česká národní banka nebo Česká televize. Mezi veřejné zadavatele patří dále územní samosprávný celek nebo státní příspěvková organizace. [1]

Je-li veřejná stavební zakázka financována minimálně z 50% veřejným zadavatelem, může ji zadat právnická nebo fyzická osoba. Zadavatelem může být také podnikatel, který je ovládán veřejným zadavatelem. Veřejnou stavební zakázku může také zadat několik zadavatelů dohromady. [1]

Zadavatel je podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách musí dodržovat zásady rovného zacházení, transparentnosti a zákaz diskriminace. [1]

#### 1.1.2 Rozdělení veřejných zakázek podle předmětu

Veřejné zakázky můžeme podle předmětu rozdělit na veřejné zakázky na dodávky, veřejné zakázky na služby a veřejné zakázky na stavební práce.

##### 1.1.2.1 Veřejné zakázky na dodávky

Veřejné zakázky na dodávky jsou vyhlašovány za účelem pořízení zboží formou koupě v hotovosti nebo na splátky, dále formou leasingu nebo nájmu věci. Veřejnou zakázkou na dodávky se rozumí také montážní a stavební práce spojené s umístěním kupovaného zboží na místo určení a uvedením do provozu. [1]

##### 1.1.2.2 Veřejné zakázky na služby

Veřejnou zakázkou na služby je taková zakázka, která nesplňuje odstavec 2.1.2.1, ani odstavec 2.1.2.3. Jedná se například o telekomunikační služby, reklamní služby, zdravotní a sociální služby, podrobně je rozdělení uvedeno v přílohách 1 a 2 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. [1]

### 1.1.2.3 Veřejné zakázky na stavební práce

Veřejnou zakázkou ve stavebnictví se rozumí zakázka, kterou se provádí novostavby, změny již dokončené stavby, její údržba, demolice nebo jakékoli další stavební práce, které určí zadavatel. Spadá sem také inženýrská a projektová činnost a montážní práce, které souvisí s pracemi uvedenými v předchozí větě. [1]

### 1.1.3 Rozdělení veřejných zakázek podle výše předpokládané hodnoty

Předpokládanou hodnotou je předpokládaná výše peněžních nákladů na veřejnou zakázku bez daně z přidané hodnoty. [1]

Podle výše předpokládané hodnoty rozlišujeme veřejné zakázky nadlimitní, podlimitní a zakázky malého rozsahu. [1]

Zakázky se podle zákona nesmí rozdělovat tak, aby došlo k přeřazení zakázky do jiné skupiny (např. rozdělením nadlimitní veřejné zakázky by vznikly dvě nebo více podlimitních veřejných zakázek apod.) [1]

#### 1.1.3.1 Nadlimitní veřejná zakázka

Nadlimitní veřejnou zakázkou se rozumí taková zakázka, u které hodnota bez DPH dosáhne limitu, který je stanoven prováděcím předpisem. Tento předpis je předepsán pro jednotlivé druhy veřejných zakázek, pro každou kategorii dodavatelů i pro zboží pořizované Českou republikou. [1]

#### 1.1.3.2 Podlimitní veřejná zakázka

U podlimitní veřejné zakázky je rozhodující předpokládaná hodnota bez DPH. Pro veřejné zakázky na stavební práce musí dosáhnout nejméně 6 000 000 Kč, u zakázek na služby a dodávky je to nejméně 2 000 000 Kč. Zároveň však podlimitní zakázka nesmí přesáhnout limit pro nadlimitní zakázku. [1]

#### 1.1.3.3 Veřejná zakázka malého rozsahu

Veřejnou zakázkou malého rozsahu se rozumí taková zakázka, u které hodnota bez DPH nedosáhne 6 000 000 Kč (u veřejné zakázky na stavební práce) nebo 2 000 000 Kč (u veřejné zakázky na služby nebo dodávky). [1]

#### 1.1.4 Druhy zadávacích řízení

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách rozeznává celkem šest druhů zadávacích řízení. Jsou to otevřené řízení, užší řízení, jednací řízení s uveřejněním, jednací řízení bez uveřejnění, soutěžní dialog a zjednodušené podlimitní řízení. [1]

### **1.2 Soukromá stavební zakázka**

Soukromá zakázka je financována z neveřejných zdrojů a uspokojuje potřebu či zájem soukromé osoby či instituce.

Soukromou stavební zakázku můžeme dále rozčlenit na individuální a podnikatelskou zakázku.

#### 1.2.1 Individuální stavební zakázka

U individuální stavební zakázky je investorem nejčastěji soukromá fyzická osoba. Zakázka je realizovaná pro vlastní potřebu investora, nikoliv v rámci jeho podnikatelských aktivit. [2]

#### 1.2.2 Podnikatelská stavební zakázka

U tohoto druhu stavební zakázky je investorem soukromá fyzická nebo právnická osoba, která realizuje zakázku ve prospěch svých podnikatelských aktivit. [2]



### 1.3 Výběrová řízení

#### 1.3.1 Výběrové řízení u veřejné zakázky

U veřejných zakázek je tak jako zadávací podmínky i celé výběrové řízení upraveno zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

Dodavatel, který má zájem o veřejnou zakázku, musí splnit předepsané kvalifikační předpoklady.

Mezi základní kvalifikační předpoklady patří následující: Dodavatel nesmí být v době vypsání veřejné zakázky pravomocně odsouzen pro trestný čin týkající se korupčního a podvodného jednání nebo pro čin, který souvisí s jeho podnikáním. Toto doloží aktuálním výpisem z trestního rejstříku. Dále popsané předpoklady doloží dodavatel čestným prohlášením, potvrzením finančního úřadu a příslušných orgánů. Veškeré doklady prokazující splnění základních kvalifikačních předpokladů nesmí být starší 90 kalendářních dní. [1]

Musí také prokázat, že neprováděl za poslední 3 roky nekalou soutěž podplácením. Proti dodavateli veřejné zakázky nesmí být také v uplynulých 3 letech vedeno insolvenční řízení s rozhodnutím o úpadku nebo se zamítnutím kvůli nedostatku majetku. Aktuálně nesmí být dodavatel v likvidaci. Podnik také nesmí mít dluh na daních a sociálním a veřejném pojištění. Nesmí být také veden v rejstříku osob zamítnutých pro provádění veřejných zakázek. [1]

Dodavatel dále musí splnit profesní kvalifikační předpoklady, které prokáže především předložením výpisu z obchodního rejstříku a dokladu o oprávnění k podnikání v rozsahu potřebném pro vykonání veřejné zakázky. [1]

Veřejný zadavatel může požadovat také splnění ekonomických a finančních předpokladů. Může si vyžádat pojistnou smlouvu o pojištění škody vůči třetí osobě, finanční rozvahu podniku nebo údaj o obrátu podniku. [1]

Dodavatel musí v neposlední řadě splňovat i technické kvalifikační předpoklady. Zadavatel může požadovat seznam významných realizovaných akcí za posledních 3-5 let s uvedením doby realizace a rozsahu prováděných prací, seznam techniků, kteří se budou v případě výhry veřejné zakázky podílet na její realizaci a potvrzení o jejich odborné kvalifikaci, popis dodávaných materiálů včetně prohlášení o shodě či certifikáty řízení jakosti a ochrany životního prostředí. [1]

Pokud všechny tyto předpoklady je schopen splnit, vypracuje cenovou nabídku a doručí ji do stanoveného termínu na určené místo.

Poté probíhá otevírání obálek, na které dohlíží zpravidla alespoň tříčlenná komise. Ta kontroluje správnost a úplnost odevzdané nabídky, vyřazuje nevyhovující nabídky a nakonec vyhláší předběžného vítěze. Tohoto procesu se mohou zúčastnit zástupci dodavatelů, kteří odevzdali obálku s nabídkou ve stanovené lhůtě. Pouze pokud je výběrové řízení řešeno pomocí elektronické aukce, nesmí být zástupci při otevírání obálek přítomni. [1]

Základním hodnotícím kritériem je ekonomická výhodnost nabídky nebo nejnižší nabídková cena. Zadavatel může vyzvat dodavatele, aby vysvětlil svou nabídku nebo mimořádně nízkou cenu. Dodavatel toto musí učinit do stanoveného termínu, jinak je ze soutěže vyloučen. [1]

V dalším stanoveném termínu mají možnost všichni zúčastnění dodavatelé vznést námitky a zadavatel je povinen je prozkoumat. Nakonec je zvolen celkový vítěz, se kterým zadavatel začne vést jednání ohledně smlouvy o dílo. Pokud vítěz zakázku odmítne realizovat, zadavatel osloví vždy dalšího v pořadí. [1]

### 1.3.2 Výběrové řízení u soukromé zakázky

Výběrové řízení na tento typ stavební zakázky není upraveno zákonem, investor si může dodavatele vybrat sám takovým způsobem, který uzná za vhodný. Nejčastěji se provádí

tzv. tendr, kdy investor osloví několik dodavatelů, se kterými by eventuálně chtěl spolupracovat a nastaví si rozhodující kritéria pro výběr.

Investor následně doručené nabídky porovná a podle svých vlastních hodnotících kritérií buď zúží okruh firem a vyhlásí další kolo výběrového řízení nebo si přímo vybere nejvhodnějšího dodavatele.

Hodnotícími kritérii může být například cena, kvalita materiálu, doba realizace, záruční doba, poskytované pozáruční služby nebo splatnost faktur.

## **1.4 Smlouva o dílo**

Smlouvu o dílo lze uzavřít dvěma způsoby – podle občanského zákoníku nebo podle obchodního zákoníku.

### 1.4.1 Smlouva o dílo podle občanského zákoníku

Smlouvou o dílo uzavřenou podle občanského zákoníku se zhotovitel zavazuje objednateli zhotovit na vlastní nebezpečí požadované dílo v požadované době. Pokud pro provedení díla byla vydána technická norma, musí jí dílo odpovídat. [6]

Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platba je provedena až po dokončení díla. Pokud v průběhu stavby dojde k nečekaným nákladům nezahrnutým v původním rozpočtu, musí tyto náklady písemně schválit objednatel. [6]

Pokud cena nelze určit přesně, určí se odhadem a o případné významné odchylce dodavatel neprodleně informuje investora. Ten může od smlouvy kdykoliv odstoupit, musí ale zaplatit dodavateli za již provedenou práci a nemá nárok na případnou úhradu škody, která mu v souvislosti s realizací díla byla způsobena. [6]

Dodavatel může od smlouvy odstoupit, jestliže investor vznáší nevhodné či nezpracovatelné požadavky nebo nezajistí dostatečnou ochranu osob provádějících dílo. [6]

Pokud bylo dílo náhodou zničeno před předáním investorovi, nemá zhotovitel právo na odměnu. [6]

Pokud zhotovitel zemře, ruší se smlouva o dílo, avšak na materiál, který ještě nebyl použit ke zhotovení díla, mají právo dědicové. Pokud zemře objednatel, smlouva sama o sobě se neruší. [6]

Záruční doba u věci zhotovené na zakázku je minimálně šest měsíců. U stavby je minimální záruka tři roky. U opravy věci je záruční doba tři měsíce. Pokud se v záruční době objeví vada, kterou lze opravit, je zhotovitel povinen opravu bezplatně provést. Pokud vadu nelze odstranit, ale nebrání funkci věci, může objednatel požadovat slevu, pokud vadu nelze odstranit a brání funkci věci nebo se objevuje opakovaně, může objednatel od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení peněz. [6]

#### 1.4.2 Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku

Dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku se ve smlouvě o dílo dodavatel zavazuje objednateli provést určité dílo a objednatel se zavazuje dodavateli mu za toto řádně zaplatit dohodnutou cenu. Za dílo je považováno zřízení stavby, montáž na stavbě, údržba, úprava nebo oprava stavby či její části nebo výsledek jiné činnosti spojený se stavbou, který byl hmotně zachycený. Žádná tato činnost nesmí spadat do kupní smlouvy. [5]

Zhotovitel musí dílo provést ve sjednané době a objednatel ho musí poté řádně převzít. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, může zhotovitel pověřit zhotovením díla třetí osobu (tzv. subdodavatele). Vůči objednateli však nese veškerou zodpovědnost za dílo sám. [5]

Pokud má objednatel ve smlouvě určeno, že má dodat určité věci potřebné k provedení díla, měl by tak učinit do stanoveného termínu. Jestliže tak neučiní, může ho zhotovitel k tomuto dodání vyzvat, případně věci koupit a vyúčtovat objednateli. Ten je poté povinen objednateli nakoupené věci uhradit. Objednatel je také vlastníkem věcí (a nese

veškerá rizika s vlastnictvím spojená), které k potřebě stavby dodal, do doby, než se stanou součástí díla. Pokud věc od objednatele převezme zhotovitel k upravení nebo zabudování do díla, ručí za ni zhotovitel. Ostatní věci potřebné k provedení díla, které nemá podle smlouvy dodat objednatel, musí zajistit zhotovitel. Tyto věci jsou zahrnuty v ceně uvedené ve smlouvě o dílo, pokud není uvedeno jinak. [5]

Jestliže není stanoveno jinak a zhotovitel provádí předmět smlouvy o dílo na pozemku objednatele, je vlastníkem zhotovované věci od počátku objednatel a nese také odpovědnost za případné škody. Pokud tomu tak není, je vlastníkem zhotovované věci a zodpovídá za nebezpečí škody zhotovitel. [5]

Objednatel musí zhotoviteli zaplatit ve stanovené době dohodnutou cenu, případně uhradit zálohy na dílo, pokud jsou ve smlouvě zahrnuty. Pokud byla cena stanovena pomocí rozpočtu, který je považován za neúplný, může se zhotovitel domáhat doplacení částky, která ve skutečnosti bude převyšovat dohodnutou cenu. Objednatel však může od smlouvy odstoupit, pokud domáhaná částka překročí 10% původní ceny stanovené na základě rozpočtu. [5]

Objednatel má právo v průběhu stavby dílo kontrolovat, a pokud zjistí závažné nedostatky, které zhotovitel odmítne odstranit, může od smlouvy odstoupit. Zhotovitel musí objednatele upozornit, jestliže mu předá k realizaci stavby potřebnou věc nevhodnou či nekvalitní nebo mu udílí nevhodné pokyny k provedení díla. Pokud tyto skutečnosti překážejí v řádném provádění díla, může zhotovitel stavbu přerušit do doby, než se nedostatky odstraní. O tuto prodlevu se poté prodlužuje sjednaný termín dokončení díla a zhotovitel může žádat finanční nápravu za přerušování stavby. Pokud objednatel trvá na předaných nevhodných věcích či pokynech, musí to zhotoviteli písemně potvrdit. Zhotovitel nenese odpovědnost za případné následky tímto způsobené. [5]

Ve smlouvě může být také uvedeno, že objednatel má právo zkontrolovat určené dílčí etapy provedené na stavbě, jedná se především o kontrolu konstrukcí a prací, které budou dalším postupem zakryty. Zhotovitel objednatele musí s předstihem vyzvat,

aby etapu zkontroloval. Nedostaví-li se objednatel v den určení ke kontrole, může zhotovitel pokračovat dále ve stavbě. [5]

Zhotovitel musí objednateli dílo předat na dohodnutém místě a čase. Pokud o to požádá jedna ze stran, sepíše se také předávací protokol, který bude následně stvrzen podpisem jak objednatele, tak zhotovitele. Převzetím díla přechází na objednatele také veškerá majetková práva vůči dílu a začíná nést odpovědnost za veškeré škody, které se na tomto díle stanou. [5]

Pokud dílo neodpovídá určení ve smlouvě, má toto dílo vady. Objednatel si při převzetí předmětu smlouvy musí dílo prohlédnout a nahlásit případné vady a nedodělky, které je zhotovitel povinen neprodleně odstranit. Po předání a převzetí díla začíná běžet záruční doba, na které se obě strany předem dohodnou a v ní veškeré oprávněné reklamace musí zhotovitel neprodleně na své náklady odstranit. [5]

Veškeré změny či upřesnění se do smlouvy nepřipisují, ale řeší se pomocí dodatků ke smlouvě.

## **2 SUBJEKTY STAVEBNÍHO TRHU**

Na stavebním trhu figuruje několik důležitých subjektů. Jsou to investor, projektant, dodavatel, subdodavatel, developer, poskytovatel finančních zdrojů a v neposlední řadě také některé orgány státní správy.

### **2.1 Investor**

Investorem může být fyzická nebo právnická osoba, která má volné finanční prostředky a chce je co nejvýhodněji investovat a zhodnotit.

Důležité pro rozhodování, jestli projekt realizovat či nikoliv jsou ekonomické ukazatele jako např. čistá současná hodnota, doba návratnosti nebo index rentability. Podle nich se může investor rozhodnout, do kterého projektu vložit své finance.

Investor nebo jeho zástupce se po rozhodnutí, že projekt bude chtít realizovat, účastní všech jednání se stavebním úřadem, projektantem a po vydání stavebního povolení také s dodavatelem.

### **2.2 Projektant**

Projektantem je fyzická nebo právnická osoba. Vytváří projektovou dokumentaci ve všech stupních (studie stavby, dokumentace pro územní rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení, dokumentace pro zadání stavby, realizační dokumentace a dokumentace skutečného provedení stavby). Konzultuje ji s investorem či manažerem projektu. Účastní se také jednání s úřady. Podle jejich připomínek přepracovává a doplňuje projekt.

### **2.3 Dodavatel**

Dodavatelem je fyzická nebo právnická osoba. Úkolem dodavatele je provést stavební zakázku podle současných norem a zároveň podle představ investora a projektanta.

Zakázky menšího rozsahu může provádět fyzická osoba, která má živnostenský list a je oprávněná k provedení dané stavební práce. Stavební zakázky většího rozsahu provádí nejčastěji stavební firma, která disponuje zaměstnanci odborně způsobilými v různých odvětvích stavebního oboru, případně si najímá na část dodávky subdodavatele. Stavební společnosti se rozdělují na společnosti s ručením omezeným, akciové společnosti, komanditní společnosti, veřejné obchodní společnosti a družstva.

### 2.3.1 Společnost s ručením omezeným

Tento druh společnosti může založit nejméně jedna a nejvíce padesát osob sepsáním a podepsáním společenské smlouvy. Společníci ručí za závazky společnosti pouze do výše nesplacených vkladů v obchodním rejstříku. Až jsou všechny vklady splaceny, ručí za závazky společnost celým svým majetkem. [5]

Základní kapitál společnosti musí být nejméně 200 000 Kč a každý společník musí do firmy vložit minimálně 20 000 Kč. Vklady jednotlivých společníků mohou být rozdílné. Podle výše podílu má společník určitá práva a povinnosti ve firmě. Pokud není ve společenské smlouvě uvedeno jinak, podíl ve společnosti se po smrti společníka dědí. [5]

Společnost musí ze zákona tvořit rezervní fond, a to vždy po ročním zúčtování. První příděl do rezervního fondu firma vytvoří v roce, kdy poprvé dosáhla zisku. Do rezervního fondu se v tomto roce ukládá minimálně 10% ze zisku, maximálně však 5% ze základního kapitálu. V dalších letech se ukládá vždy minimálně 5% ze zisku až do částky uvedené ve společenské smlouvě nebo do výše 10% základního kapitálu. Z tohoto fondu se může do výše 10% základního kapitálu hradit případná ztráta společnosti. [5]

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, které se účastní všichni společníci nebo jejich zplnomocnění zmocněnci. Valná hromada může rozhodovat, pokud jsou přítomni společníci, kteří dohromady vlastní alespoň polovinu základního kapitálu



společnosti. Statutárním orgánem společnosti je jeden nebo více jednatelů, kteří mohou jménem společnosti jednat samostatně, platí pro ně zákaz konkurence. [5]

### 2.3.2 Akciová společnost

Základní kapitál akciové společnosti je rozdělen na cenné papíry - akcie o určité jmenovité hodnotě. Akcie může být vydána buď na jméno, nebo na majitele. Akcie po smrti majitele přechází do vlastnictví dědiců. Společnost ručí za závazky celým svým majetkem. Akcionář za závazky společnosti neručí. [5]

Akciovou společnost může založit jeden zakladatel, pokud je jím právnická osoba, zakladatelskou listinou. Jinak musí společnost zakládat minimálně dvě osoby podepsáním zakladatelské smlouvy. Pokud je společnost zakládána bez veřejné nabídky, základní kapitál musí být minimálně 2 000 000 Kč. Pokud je zakládána s veřejnou nabídkou, zvyšuje se minimální základní kapitál na 20 000 000 Kč. [5]

Částka, za níž jsou akcie společnosti vydávány, tzv. emisní kurs, nesmí být nižší než jmenovitá hodnota akcie. Při založení společnosti jsou sepsány tzv. stanovy, které upravují veškeré vztahy a pravidla ve firmě. [5]

Každý z akcionářů má nárok na výplatu dividendy neboli podílu ze zisku společnosti a v případě likvidace firmy má nárok na výplatu likvidačního podílu. [5]

Nejvyšším orgánem je valná hromada, které se účastní každý akcionář osobně nebo v zastoupení. Valná hromada může rozhodovat, jsou-li na ní přítomni akcionáři, kteří vlastní dohromady alespoň 30% základního kapitálu pokud toto není upraveno stanovami jinak. Statutárním orgánem akciové společnosti je představenstvo, které jedná jménem společnosti a celou ji řídí. Členy představenstva určuje valná hromada. Dále ve společnosti figuruje dozorčí rada, která dohlíží na činnost představenstva a činnost celé společnosti. [5]

### 2.3.3 Komanditní společnost

V komanditní společnosti se vedení rozděluje na komanditisty a komplementáře. Komanditistou může být jeden nebo více společníků, kteří ve společnosti ručí pouze do výše nesplaceného vkladu. Komplementáři (může být také jeden nebo více) ručí celým svým majetkem. [5]

Právo k obchodnímu vedení společnosti mají pouze komplementáři. Komanditisté společně s komplementáři rozhodují pouze v ostatních záležitostech firmy, pokud není společenská smlouva nastavena jinak. Každý z vedení má jeden hlas. [5]

Komanditista musí do společnosti vložit vklad o hodnotě minimálně 5 000 Kč. Společenská smlouva však může tuto částku navýšit. Může také libovolně nahlížet do účetnictví firmy. Pokud není jinak stanoveno, komanditistovi není uložen zákaz konkurence. [5]

Komplementář jedná jménem firmy samostatně a je jejím statutárním orgánem. [5]

Při likvidaci společnosti má každý ze společníků právo na vyplacení peněz v hodnotě splaceného vkladu ve firmě. Pokud nemá firma dostatek finančních prostředků na toto vyplacení, mají přednost komanditisté. Zbytek se rozdělí mezi společníky podobně jako zisk. [5]

### 2.3.4 Veřejná obchodní společnost

Společnost musí být tvořena nejméně dvěma společníky, kteří za závazky firmy ručí celým svým majetkem. Ve společenské smlouvě jsou zakotveny veškeré práva a povinnosti společníků včetně způsobu vystupování v obchodním vedení. [5]

Podíl na ztrátě či na zisku se mezi společníky dělí rovným dílem. Pro všechny společníky platí zákaz konkurence, pokud se ve společenské smlouvě nedohodnou jinak. [5]

Pokud se firma likviduje, náleží každému ze společníků výplata do výše splaceného vkladu. Zbývající finanční prostředky se následně rovnoměrně rozdělí mezi všechny společníky. [5]

#### 2.3.5 Družstvo

Účelem činnosti družstva je podnikání či zajišťování potřeb jeho členů. Je to společenství, ve kterém je neuzavřený počet členů. Ke vzniku družstva jsou zapotřebí nejméně dvě právnické osoby nebo pět osob fyzických. Základní kapitál musí být v minimální výši 50 000 Kč. [5]

Pokud se chce člověk stát členem družstva, musí být starší 15 let, mít ukončenou povinnou školní docházku a zaplatit tzv. členský poplatek, jehož výši stanoví vnitřní stanovy. [5]

Členství zaniká dohodou, vyloučením z družstva, vystoupením, zánikem družstva nebo smrtí člena. V případě úmrtí člena družstva se jeho členství dědí. Dědic, který nabyt členství v bytovém družstvu, nepotřebuje souhlas představenstva s členstvím. Pokud je členem jiného družstva, souhlas potřebuje. Pokud se dědic nestane členem družstva, má právo na vyplacení podílu zemřelého. [5]

Družstvo musí při svém vzniku založit nedělitelný fond, ve kterém je nejméně 10% základního kapitálu. Do doby, než se v nedělitelném fondu nachází 50% ze základního kapitálu, musí do tohoto fondu družstvo každoročně ukládat 10% ze zisku. [5]

Mezi orgány družstva patří představenstvo, kontrolní komise, případně další orgány uvedené ve stanovách družstva. Nejvyšším orgánem je členská schůze. [5]

Vymazáním z obchodního rejstříku se družstvo ruší. To může nastat, pokud se na tom domluví členská schůze, dále po rozhodnutí soudu, když družstvo dosáhne účelu, pro který bylo založeno nebo pokud uplyne doba, na kterou bylo družstvo založeno. [5]

Po zrušení přechází družstvo automaticky do likvidace. Likvidátoři zvolení členskou schůzí jsou povinni sestavit návrh na likvidační rozdělení družstva. [5]

## **2.4 Subdodavatel**

Subdodavatelem je opět fyzická nebo právnická osoba, která provádí část stavby pro hlavního dodavatele stavby. Stavební společnosti provádějící subdodávku se rozdělují stejně jako v části 3.3.

Za svou část zodpovídá dle smlouvy o dílo nebo objednávky uzavřené mezi ním a hlavním dodavatelem. Hlavní dodavatel si však musí provedenou práci zkontrolovat a oficiálně od subdodavatele převzít, protože za ni ručí investorovi.

## **2.5 Developer**

Toto označení pochází z anglického „development“, což znamená rozvoj. Developerské organizace realizují stavbu od A do Z. Buď toto činí pro investora, nebo jsou sami investory i dodavateli zároveň a následně byty nebo obchodní prostory, které postaví, prodají.

Mezi nejčastější služby, které developer nabízí, patří vyhledání pozemku podle představ investora, vyřízení stavebního povolení, kompletní vypracování projektové dokumentace, kompletní realizace stavby (případně vyhledání spolehlivých subdodavatelů), technický dozor, zajištění financování stavby a v neposlední řadě také vyřízení kolaudace.

## **2.6 Poskytovatel finančních zdrojů**

Když se jedná o drobnou stavbu, investor ji financuje nejčastěji z vlastních zdrojů. Pokud se ale jedná o stavbu většího charakteru, často mu finanční prostředky nestačí a musí se obrátit na poskytovatele finančních zdrojů. Podrobněji budou možnosti poskytování finančních prostředků rozebrány v kapitole č. 5.

## **2.7 Orgány státní správy**

Orgánů státní správy je mnoho. Níže jsou uvedeny pouze ty nejdůležitější, které se objevují i na stavebním trhu.

### **2.7.1 Stavební úřad**

Stavební úřad je řízen zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcími vyhláškami a dalšími souvisejícími předpisy. Zákon je platný od 1. 1. 2007.

Tento zákon upravuje úkoly a cíle, soustavu orgánů a nástroje územního plánování, dále rozhodování v daném území, upřesňuje podmínky výstavby, přípravy infrastruktury a rozvoje území. Upravuje také evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky na tuto činnost. Ve stavebním řádu se upravuje povolování staveb nebo jejich změn, dále užívání staveb či jejich odstranění a z toho vyplývající povinnosti osob, které stavbu připravují a provádí a obecné požadavky na výstavbu. Jsou zde zakotveny také pravomoci stavebních úřadů, pravomoci autorizovaných inspektorů. V zákoně jsou dále zahrnuty podmínky pro projektování a provádění staveb, otázky vyvlastnění, ochrana veřejných zájmů. Stavební zákon také upravuje práva vstupů na pozemky a do staveb. [8, s 5]

### **2.7.2 Český úřad zeměměřický a katastrální**

Je řízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních úřadech. Zabývá se evidencí nemovitostí a věcných práv k nim.

V každém kraji existuje katastrální úřad, pod který dále spadají katastrální pracoviště, dále existuje sedm zeměměřických inspektorátů.

### 2.7.3 Národní památkový ústav

Mimo jiné činnosti radí vlastníkům památek, jak o ně pečovat, při opravě či rekonstrukci památkově významného objektu navrhuje postup prováděných prací a poté na ně dohlíží, zabývá se archeologickými nálezy.

### 2.7.4 Český úřad bezpečnosti práce

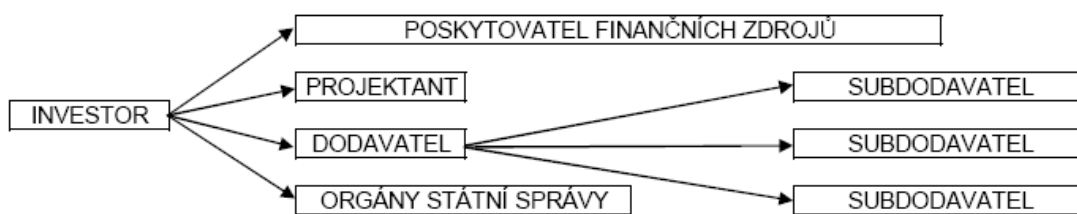
Je přímo podřízen Ministerstvu práce a sociálních věcí a zabývá se dohlížením na bezpečnost práce a neustále zkoumá a převádí do praxe nové poznatky z tohoto oboru.

### 2.7.5 Hygienická služba

Chrání veřejné zdraví, vytváří opatření k šíření nebezpečných infekčních chorob a v neposlední řadě se zabývá možnými zdravotními problémy, které vzniknou při práci a ohrožují zdraví.

## **2.8 Vztahy na stavebním trhu**

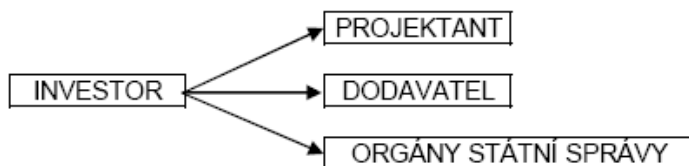
Na stavebním trhu se utvářejí různé vztahy, podle toho, jakým způsobem je zajištěna realizace stavby. Zde jsou uvedeny některé příklady.



Obrázek 3-1 - Příklad vztahů na stavebním trhu I

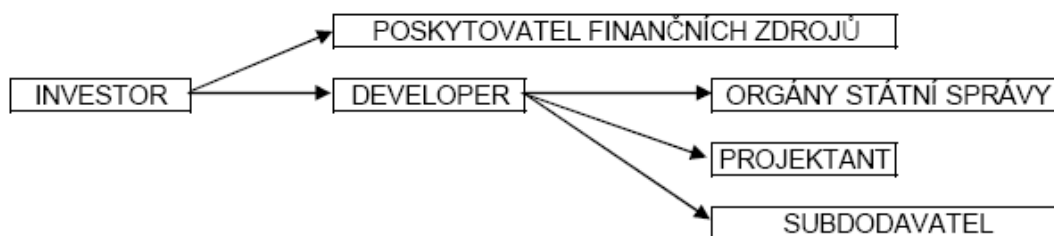
Na obrázku 3-1 je znázorněn jeden z možných vztahů na stavebním trhu. Investor využije služeb poskytovatele finančních zdrojů, nechá si vypracovat projekt

od projektanta, sám si zajistí veškeré potřebné dokumenty od orgánů státní správy a najme si dodavatele, který mu společně se subdodavateli stavbu zhotoví.



Obrázek 3-2 - Příklad vztahů na stavebním trhu II

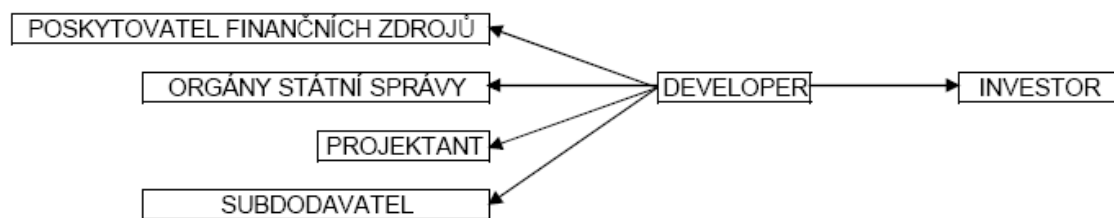
V tomto příkladě (obrázek 3-2) má investor dostatek finančních prostředků, takže nemusí využít služeb poskytovatele finančních zdrojů. Podobně jako v příkladě I si nechá zpracovat projekt projektantem, u orgánů státní správy si zajistí potřebná povolení a nakonec uzavře smlouvu s dodavatelem, který mu stavbu celou zhotoví.



Obrázek 3-3 - Příklad vztahů na stavebním trhu III

Ve vztahu na obrázku 3-3 investor opět využívá služeb poskytovatele finančních zdrojů, ale na rozdíl od příkladu I dále využije služeb developera, kterým je v tomto případě stavební společnost. Developer dále vše potřebné vyjedná s projektantem a orgány státní správy. A protože není schopen zajistit realizaci celé stavby sám, najme si ještě jednoho nebo více subdodavatelů.

V příkladě IV na obrázku 3-4 je znázorněn developer, který si vypůjčí finance, zajistí si projekt a potřebná povolení, společně s jedním nebo více subdodavateli stavbu postaví a následně ji nabídne k prodeji.



Obrázek 3-4 - Příklad vztahů na stavebním trhu IV



### **3 FINANCE A PENĚŽNÍ TOKY NA STAVEBNÍ ZAKÁZCE**

Způsob a průběh financování stavební zakázky hraje velkou roli. Je důležité nejdříve vše pečlivě navrhnout a v průběhu celé stavební zakázky také veškeré peněžní toky kontrolovat.

Peněžní tok (známý také pod anglickým názvem cash flow) sleduje pohyb příjmů a výdajů v určitém časovém úseku. V jakékoliv chvíli tak lze zjistit, kolik peněžních prostředků je k dispozici. Je dobré také současně sledovat výnosy a náklady.

Příjem představuje skutečný přírůstek peněžních prostředků, na rozdíl od výnosu, který ukazuje přírůstek peněžních prostředků v účetnictví a nezáleží na tom, zda byly peníze fyzicky obdrženy. Pokud je výnos zároveň příjmem, znamená to, že inkaso skutečně proběhlo.

Výdaj představuje skutečný úbytek peněžních prostředků, na rozdíl od nákladu, který znázorňuje pouze úbytek v účetnictví a ukazuje spotřebu práce a veškerých prostředků, které se dají vyjádřit peněžně. Vznikem nákladu většinou vzniká také závazek vůči druhé straně nebo úbytek majetku. Pokud dojde k inkasu nákladu, stává se výdajem.

#### **3.1 Stanovení nákladů investorem**

Investor chce stavbu realizovat za minimální náklady, ale přitom co nejvíce efektivně a účelně. Mnoho investorů má problém se zvolením vhodného dodavatele, protože často stavebnictví vůbec nerozumí.

Proto v ČR existují společnosti, které mimo vytváření oceňovacích softwarů vytvářejí, sledují a neustále aktualizují ceníky materiálů a prací ve stavebnictví, podle kterých se investor může v dané problematice lépe orientovat. Mezi tyto společnosti patří RTS a.s., ÚRS Praha a.s. nebo Callida s.r.o.

Pro hrubý odhad ceny stavby slouží investorovi tzv. rozpočtový ukazatel. Dá se využít už v počátcích projektu, ještě když není zcela propracovaná projektová dokumentace. Pro použití rozpočtového ukazatele se nejprve musí vypočítat obestavěný prostor posuzovaného objektu vč. obestavěného prostoru jeho základů (u liniových staveb se počítá s běžnou délkou). Poté se objekt zatřídí podle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) do skupiny stejných či nejvíce podobných staveb. Nakonec se z příslušné tabulky v ceníku rozpočtových ukazatelů zjistí cena za měrnou jednotku, která se vynásobí velikostí obestavěného prostoru nebo běžné délky.

Pro více přesný odhad ceny stavby si investor může nechat zpracovat rozpočet stavby. Ten se v dnešní době dělá pomocí rozpočtovacích softwarů. Projektová dokumentace už by ale měla být vypracována v úrovni pro stavební povolení. V souhrnném rozpočtu se vyskytují veškeré základní a vedlejší rozpočtové náklady související se stavbou. Jedná se o náklady na projektové a průzkumné práce, provozní soubory, stavební objekty, stroje a zařízení, umělecká díla, vedlejší náklady na umístění stavby, práce nestavebních organizací, rezervu, ostatní náklady, vyvolané investice a provozní náklady na přípravu a realizaci stavby. Na přání investora se může vypracovat pouze rozpočet jednotlivých dílčích částí.

Pro výběrové řízení může investor vybraným dodavatelům předložit tzv. slepý výkaz výměr, kde jsou uvedeny všechny položky, které se v souvislosti s realizací projektu budou realizovat. Dodavatelé tyto položky ocení vlastními vykalkulovanými cenami a podají investorovi nabídkovou cenu. Investor si na základě takto podaných nabídek vybere tu pro něj nejvýhodnější.

### **3.2 Stanovení nákladů dodavatelem**

Dodavatel při tvorbě nabídkové ceny pro investora musí dbát na to, aby jím nabídnutá cena pokryla dodavatelovy veškeré náklady na realizaci projektu a také aby na zakázce vydělal.

Pro tvorbu nabídkové ceny používá dodavatel kalkulaci, která poté slouží také pro řízení nákladů na zakázce a ve firmě. Rozlišuje se tedy plánovaná a skutečná kalkulace, které se v průběhu realizace projektu a na jeho konci navzájem porovnávají a zjišťují se tak případné odchylky.

Tabulka 4-1 - Složení kalkulované ceny

| kalkulovaná jednotková cena (C) | Náklady      | Druh nákladů       | Popis  |                    |                          |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--|--------------------|--------------------------|
|                                 | přímé (PN)   | hmoty (H)          | náklady na přímý materiál  | zpracovací náklady | přímé zpracovací náklady |
|                                 |              | mzdy (M)           | náklady na přímé mzdy  |                    |                          |
|                                 |              | stroje (S)         | náklady na provoz strojů   |                    |                          |
|                                 |              | ostatní (OPN)      | náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní náklady výše neuvedené   |                    |                          |
|                                 | nepřímé (NN) | výrobní režie (RV) | náklady spojené s výrobou, které nejdou vyjádřit přímo, do výpočtu vstupují jako procentuální přírážka                       |                    | hrubé rozpětí            |
|                                 |              | správní režie (RS) | náklady spojené se správou a administrativou ve firmě, nejdou vyjádřit přímo, do výpočtu vstupují jako procentuální přírážka |                    |                          |
|                                 | zisk (Z)     | zisk (Z)           | zisk, dle požadavků dodavatele   |                    |                          |

Jak lze vidět v tabulce 4-1, náklady se dělí na přímé a nepřímé. Přímé náklady se dále dělí na náklady na hmoty, mzdy, stroje a ostatní. Nepřímé náklady obsahují výrobní a správní režie. Nedílnou součástí kalkulované ceny je také zisk.

Z tabulky vyplývá klasický kalkulační vzorec:

$$C = PN + NN + Z \quad (4-1)$$

$$PN = H + M + S + OPN \quad (4-2)$$

$$NN = RV + RS \quad (4-3)$$

Platí tedy:

$$C = H + M + S + OPN + RV + RS + Z \quad (4-4)$$

Kalkulovaná jednotková cena se poté vynásobí počtem jednotek a vznikne tak celková kalkulovaná cena.

### 3.3 Fakturace

Na základě fakturace získává dodavatel od investora peněžní prostředky. Způsob fakturace musí být uveden ve smlouvě o dílo. Investor musí dbát na splatnost faktur a platit je včas, jinak mu hrozí sankce, které by také smlouva o dílo měla obsahovat. Jedná se o penále z prodlení. Může být smluvně stanoveno jinak, ale v současné době bývá nejčastěji 0,05% za den z fakturované částky.

Dodavatel však může mít ve smlouvě o dílo uvedeno zádržné (nejčastěji 10%), které mu investor z každé jím fakturované částky zadrží. Pokud dodavatel dokončí stavbu včas a bez vad a nedodělků ji předá investorovi, část nebo celé zádržné se mu vrátí. Často bývá také ve smlouvě o dílo podmínka, že část zádržného (většinou 5%) si investor nechává po celou dobu záruky a až po jejím uplynutí ho vrátí dodavateli. Je však možné toto zádržné po dobu záruky za dílo nahradit bankovní garancí.

Pokud faktura splňuje veškeré náležitosti dle Zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je daňovým dokladem (ještě existuje doklad účetní, ten je upraven Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví). Pokud má sloužit jako doklad daňový, musí být vystavena do 15 dnů od data zdanitelného plnění. Datum zdanitelného plnění je dnem, kdy je předána a převzata stavba nebo její část na základě předávacího protokolu či soupisu provedených prací.

Soupis provedených prací je vystavován vždy za určité období (nejčastěji za měsíc) a je v něm vždy uvedeno, které práce z rozpočtu a v jakém rozsahu byly za toto období provedeny. U každé položky bývá také uvedena jednotková cena, aby byl soupis přehlednější. Na konci soupisu je celková cena určená k fakturaci za dané období.

### 3.3.1 Zálohová fakturace

Funguje tak, že investor poskytuje zálohy dodavateli. Ten poté za ně financuje materiál a další věci potřebné k realizaci stavby. Pro dodavatele je tento způsob výhodný, protože nemusí do realizace vkládat na určitou dobu žádné své prostředky.

Výše záloh a to, kdy se poskytnou, je uvedeno ve smlouvě o dílo. Většinou se celá cena díla dle smlouvy nefakturuje zálohově. Určitá část, která na konci realizace zbývá, se vyfakturuje až po předání díla podle skutečně provedeného rozsahu prací. Často se totiž stává, že na stavbě vzniknou tzv. vícepráce nebo méněpráce, podle kterých se potom smluvní cena upravuje.

### 3.3.2 Průběžná fakturace

Při průběžné fakturaci investor dodavateli neposkytuje žádné zálohy. Platí pouze za skutečně provedené práce. U staveb většího rozsahu bývá obvyklá měsíční fakturace, kdy dodavatel předkládá investorovi za každý uplynulý měsíc soupis provedených prací. Po schválení investorem je tento soupis přílohou k faktuře, kterou vzápětí dodavatel vystaví.

Do průběžné fakturace patří také tzv. etapová fakturace, kde místo časového hlediska hrají roli odvedené práce. Fakturace totiž probíhá vždy po ukončení určité etapy, např. po provedení základů. Jednotlivé etapy musí být uvedeny ve smlouvě o dílo.

U průběžné fakturace je nevýhodou pro dodavatele to, že do stavby musí vložit na určitou dobu své vlastní finance, které jsou mu vráceny až po zaplacení faktury investorem.

### 3.3.3 Kombinace zálohové a průběžné fakturace

Kombinace se vyznačuje tím, že na začátku zahájení stavby poskytne investor dodavateli zálohu a po jejím vyčerpání už se fakturuje průběžně. Výhoda z tohoto způsobu fakturování plyne pro dodavatele, protože nemusí na začátku vkládat své finanční prostředky do nákupu materiálu apod.

## **4 ZDROJE FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY**

Zásadou financování je, že dlouhodobý majetek by se měl financovat z dlouhodobých zdrojů, protože pokud by se financoval pouze ze zdrojů krátkodobých, tyto zdroje by nemusely pokrýt financování po celou dobu. [9, s 12]

Zdroje financování můžeme rozdělit na vlastní a cizí.

### **4.1 Vlastní zdroje financování**

U soukromé osoby tyto zdroje tvoří úspory, které člověk nashromáždil. U společnosti jsou těmito zdroji nerozdělený zisk, dlouhodobé rezervy nebo odpisy.

#### 4.1.1 Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk vzniká tak, že se nejprve sečtou veškeré výnosy a náklady firmy. Pokud jsou výnosy větší než náklady, vzniká zisk. Z tohoto zisku se nejprve musí odvést daň z příjmu (v roce 2011 je to 19%). Ze zbývajících částky se potom část přidělí do zákonného rezervního fondu, část se rozdělí mezi věřitele, případně do dalších fondů. To, co nakonec zůstane, se nazývá nerozdělený zisk.

#### 4.1.2 Dlouhodobé rezervy

Jsou to rezervy, které vznikají ze zisku a slouží k pokrytí případných ztrát nebo rizik, které se časem mohou objevit. Při tvorbě rezerv tvořených ze zákona si může firma tímto daňově uznatelným nákladem snížit daň.

#### 4.1.3 Odpisy

Vyjadřují peněžní opotřebení dlouhodobého majetku a jsou také daňově uznatelným nákladem.

## 4.2 Cizí zdroje

Mnoho lidí i společností nemá dostatek vlastních financí, proto využije cizí zdroje. Mezi ně patří různé druhy úvěrů, leasing nebo dotace z nejrůznějších fondů, u společností mohou být těmito zdroji také obligace nebo základní kapitál.

### 4.2.1 Úvěr na pořízení nemovitosti

Nejprve by bylo dobré objasnit některé základní pojmy týkající se úvěru.

- Dlužník

Je to osoba nebo instituce, která má povinnost splatit svůj závazek vůči věřiteli.

- Věřitel

Věřitelem je osoba nebo instituce, která poskytla dlužníkovi finanční prostředky. Za tuto půjčku nejčastěji jako odměnu požaduje vyplacení úroků z dlužné částky.

- Úroková sazba

Jedná se o procentuální část z vypůjčené částky, kterou musí dlužník věřiteli splatit společně s vypůjčenou částkou.

- Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů (známější je zkratka RPSN) ukazuje, kolik procent z dlužné částky musí dlužník za rok zaplatit. V RPSN jsou zahrnuty veškeré náklady spojené s půjčkou, ať už se jedná o veškeré administrativní náklady, poplatky za vedení účtu a transakce, poplatky za pojištění úvěru nebo samotný úrok, který tvoří největší část nákladů spojených s úvěrem. Obecně lze říci, že čistá současná hodnota vypůjčené částky je rovna čisté současné hodnotě veškerých výdajů.



- Anuita

Anuita je konstantní splátka úvěru. Anuita, která se skládá z úroku a ze samotné splátky půjčené částky je stále stejná, mění se akorát poměr mezi úrokem a splácenou částkou. Na začátku splácení je úrok nejvyšší a splátka vypůjčené částky nejnižší, postupem času se to obrací.

- Fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby je doba, po kterou jsou bankou garantovány úrokové podmínky sjednané při uzavření úvěru a zahrnuté ve smlouvě. Až uplyne smluvená doba, banka s klientem uzavře novou smlouvu o fixaci. Při změně fixace může klient bez sankcí splatit část nebo zbytek úvěru. V České republice se nejčastěji používá pětiletá doba fixace.

Pokud úroková sazba není fixována, jedná se o variabilní neboli pohyblivou úrokovou sazbu. Ta se může měnit i každý měsíc. Klient tak platí každý měsíc jinou splátku. Tento typ úrokové sazby je vhodný pro lidi, kteří mají přehled na finančním trhu a sledují jeho vývoj.

- Období čerpání úvěru

Jedná se o období, které vzniká dnem podpisu úvěrové smlouvy. V tomto období dlužník čerpá smluvené finanční prostředky. Období čerpání končí poskytnutím finančních prostředků v celkově sjednané výši. Maximální délka tohoto období je obvykle 24 měsíců.

- Období splácení úvěru

Toto období nastává po období čerpání. Dlužník v něm hradí splátky věřiteli tak často a v takové výši, jak je sjednáno ve smlouvě do doby, než splatí celý svůj dluh i s úroky.

Pro účel pořízení nemovitosti se používají střednědobé (doba splácení 1-5 let) nebo dlouhodobé úvěry (doba splácení 5 a více let).

Střednědobé úvěry mohou pokrýt celou částku potřebnou pro realizaci stavby nebo její koupi. Banka však může v některých případech požadovat uhrazení části částky.

Dlouhodobými úvěry se mohou poskytnuté střednědobé úvěry refinancovat. Dále se za pomoci těchto úvěrů mohou dát koupit stávající nemovitosti nebo mohou sloužit k financování novostavby.

U střednědobých i dlouhodobých úvěrů si dlužník může vybrat, jestli chce splácet úvěr s fixním nebo variabilním úrokem.

#### 4.2.1.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr zpravidla určený k financování bydlení. Od klasického úvěru se liší tím, že dlužník za splacení dluhu ručí zástavním právem k jemu patřící nemovitosti, která je na území České republiky a je zapsána do katastru nemovitostí. Takovou nemovitostí může být i ta, na kterou je hypoteční úvěr poskytnut. Dlužník nemusí nemovitost vlastnit, pokud se jiná osoba zaváže, že mu bude ručit svou nemovitostí. Zastavovaná nemovitost musí být pojištěná. Pro úvěr určený na bydlení může banka klientovi půjčit až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Hypoteční úvěr však nemusí sloužit pouze k financování bydlení. Banky v současné době poskytují i neúčelový úvěr, tzv. Americkou hypotéku. Tento typ úvěru je sice zajištěn zástavním právem k nemovitosti, poskytnuté finance ale mohou být poskytnuty na cokoli. Banka u tohoto typu hypotéky klientovi může půjčit až 75 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Hypotéku si může sjednat fyzická i právnická osoba starší 18 let, která po celou dobu splácení zpravidla nedosáhne 70 let (některé banky mají jiné požadavky). Musí mít nahlášen trvalý pobyt na území České republiky nebo být jejím občanem. Jeden

hypoteční úvěr mohou obdržet maximálně 4 žadatelé z 2 domácností. Tito žadatelé nemusí být v žádném příbuzenském vztahu. Žadatel také musí mít bankou uznatelný pravidelný příjem finančních prostředků.

Doba splatnosti hypotečních úvěrů se pohybuje v rozmezí cca 5 - 40 let. S dobou splácení souvisí také úroková sazba. Čím je doba splácení delší, tím větší úrok dlužník v součtu zaplatí. Hypoteční úvěr má většinou také nižší úrokovou sazbu než klasický úvěr.

Forma splácení může být buď anuitní (splátky jsou po celou dobu splácení stejné, více viz 5.2.1 - pojem anuita), progresivní (dlužník splácí nejprve menší částky, s dobou splácení se mu navyšují) nebo degresivní (dlužník splácí nejprve vyšší částky, které se postupně snižují).

U hypotečních úvěrů poskytnutých na bydlení si dlužník může každoročně z daňového základu odečíst až 300 000 Kč ze zaplacených úroků.

Výhodami hypotečního úvěru určeného na bydlení jsou už zmíněná nižší úroková sazba, minimální požadavky na vlastní finanční prostředky, možnost odečíst si zaplacené úroky z daňového základu, možnost určení doby splácení dle finanční situace dlužníka nebo také rychlá koupě nemovitosti či vyřešení potřeb bydlení.

K obdržení hypotéky je potřeba doložit výpis z katastru nemovitostí, nabyvací titul, snímek z katastrální mapy a odhad ceny nemovitosti. Tyto čtyři podklady se týkají nemovitosti, která bude v době splácení hypotečního úvěru zastavena. Dále musí žadatel předložit průkaz totožnosti a potvrzení o výši příjmu.

#### 4.2.1.2 Spotřebitelský úvěr na bydlení

Na rozdíl od hypotéky při poskytnutí spotřebitelského úvěru není potřeba ručit nemovitostí. Dalším rozdílem je také doba splácení. Zatímco u hypotéky se může vyšplhat až na 40 let, u spotřebitelského úvěru je to obvykle maximálně 10 let.

Spotřebitelským úvěrem lze také financovat např. vybavení bytu, což u hypotéky zpravidla nelze. Vyšší je ale u spotřebitelských úvěrů úroková sazba. Nejde si zvolit mezi fixní a variabilní, zůstává po celou dobu splácení ve stejné výši. Jednou z dalších nevýhod je také většinou omezená výše poskytnuté částky.

#### 4.2.1.3 Úvěr a překlenovací úvěr ze stavebního spoření

Stavební spoření je velice dostupným prostředkem, jak získat výhodný úvěr pro bydlení. První fází je samotné spoření, kdy si osoba, která má stavební spoření sjednáno, ukládá peníze na bankovní účet, který má lepší úročení vložených peněz než účet klasický.

Stavební spoření v současné době poskytuje pět stavebních spořitelny. Jsou to:

Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.

Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.

Stavební spoření je podporováno také státem. Do roku 2010 byl roční státní příspěvek ve výši 15 % z naspořených peněz, maximálně však 3 000 Kč. Od roku 2011 se toto ale změnilo. Mělo by se jednat o 10 % z naspořených peněz, maximálně je však přispíváno 2 000 Kč ročně.

Řádný úvěr ze stavebního spoření je možno poskytnout tehdy, když je ve stavebním spoření dosaženo naspoření určitého procenta cílové částky a dosažením hodnoty tzv. hodnotícího čísla (toto číslo každá stavební spořitelna určuje jinak, většinou ale závisí na uspořených financích, na délce spoření, pravidelnosti vkladu a typu smlouvy, způsob

jeho výpočtu musí být uveden v každé smlouvě). Nepříjemnou záležitostí je zákonná dvouletá čekací lhůta na poskytnutí úvěru. Aby spořitelny klientům situaci trochu ulehčily, zavedly tzv. překlenovací úvěr (někdy se hovoří také o meziúvěru). [11]

V případě meziúvěru je jedinou podmínkou pro jeho poskytnutí mít uzavřeno stavební spoření. Překlenovací úvěr, jak už jeho název napovídá, je určen k překlenutí období, než osoba, která má uzavřeno stavební spoření splní podmínky obdržení řádného úvěru ze stavebního spoření. Pokud je cílová částka ve stavebním spoření nižší než poskytnutý meziúvěr, musí se navýšit na hodnotu meziúvěru. Zajímavé je, že i po poskytnutí meziúvěru klient stále spoří na své stavební spoření až do doby, než má naspořeno požadované procento z cílové částky. K tomuto spoření platí pouze úroky z meziúvěru, zatím ho nesplácí. Poté se překlenovací úvěr tzv. překloupí a stane se z něj řádný úvěr ze stavebního spoření. Jeho výše se sníží o finance naspořené ve stavebním spoření a upraví se také úroková sazba. [12]

Úvěr ze stavebního spoření je určen výhradně k financování bytových potřeb klienta nebo jeho blízké osoby (manžela/manželku nebo sourozence) a v tomto případě se na něho vztahuje poskytnutí státní podpory. Podle novely zákona č. 423/2003 Sb. je pojmem bytová potřeba: [13]

- Výstavba bytového nebo rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu
- Změna stavby na bytový nebo rodinný dům nebo byt
- Koupě bytového nebo rodinného domu nebo bytu včetně jejich rozestavěných částí
- Koupě stavebního pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového nebo rodinného domu nebo bytu včetně jejich rozestavěných částí nebo s řešením jiných bytových potřeb
- Splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě, jejímž je spořitel členem

nebo společníkem, stane-li se nájemcem bytu nebo bude mít jiné právo k užívání bytu v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby

- Změna nebo údržba stavby, případně udržovací práce na bytovém nebo rodinném domě, pokud ho spořicí vlastní nebo spoluvlastník, bytu, ve kterém je spořicí nájemcem a práce provádí se souhlasem vlastníka
- Vypořádání společného jmění manželů, spoluvlastníků nebo dědiců
- Úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu
- Připojení bytového nebo rodinného domu nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li spořicí vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby
- Splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb výše uvedených, kromě sankcí a pokut

Všechny situace popsané v bodech výše musí být realizované na území České republiky.

#### 4.2.2 Leasing nemovitosti

Tento typ financování funguje tak, že leasingová společnost na základě leasingové smlouvy koupí pro svého klienta konkrétní dům či jinou nemovitost. Klient je pouze nájemcem, leasingová společnost je majitelem do doby, než klient zaplatí dlužnou částku za nemovitost. Doba splacení leasingu se pohybuje v rozmezí cca 8 - 16 let a výše a pravidelnost splátek záleží na domluvě obou stran.

Nájemce si po dobu splacení může leasingové splátky odečítat z daní. Nemusí se starat o správu nemovitosti, o to se stará leasingová společnost. Nevýhodou je dvojitý placení

daně. Nejprve při nákupu a poté při převodu z leasingové společnosti do vlastnictví nájemce.

Formou leasingu lze financovat novostavby i zrekonstruované budovy i budovy určené ke komerčnímu využití. Leasing nemovitostí nabízí v současné době v České republice zhruba deset společností, např. Raiffeisen Leasing Real Estate, s.r.o., Commerz Real CZ s.r.o. nebo Erste Group Immorent ČR, s.r.o..

Další formou leasingu je tzv. zpětný leasing. Podmínkou je ukončení splácení a převedení do vlastnictví nájemce. Ten poté nemovitost odprodá zpět leasingové společnosti a získá tak okamžitě finanční hotovost. Leasingové společnosti poté na základě nově uzavřené smlouvy, ve které je zahrnuto přednostní právo na odkup dané nemovitosti, nemovitost opět splácí.

#### 4.2.3 Dotace

Pod pojmem dotace se rozumí peněžitý dar nebo úhrada, nejčastěji od státu či územního celku. Tento dar obvykle slouží ke snížení ceny věci, která slouží veřejnému zájmu. Většinou se také předpokládá spoluúčast toho, kdo dotaci obdrží, tzn., že výše dotace zcela nepokryje potřebnou částku a je potřeba zbývající část doplatit z vlastních zdrojů.

Dotace a dotační programy jsou poskytovány v oblastech bydlení, informačních a komunikačních technologií, infrastruktury a dopravě, lesnictví, lidských zdrojů a vzdělávání, potravinářství, průmyslu a podnikání, technické pomoci, tvorby partnerství, územního rozvoje, vědy a výzkumu, vodního hospodářství, volného času a cestovního ruchu, zemědělství a životního prostředí a energetiky. Dále budou popsány některé dotace a dotační programy vztahující se k oblasti bydlení, které jsou poskytovány v r. 2011.

##### 4.2.3.1 Podprogram „Podpora regenerace panelových sídlišť“

Finance z tohoto podprogramu jsou poskytovány obcím, které chtějí regenerovat sídliště

na jejich území. Dotace se vztahuje na sídliště, kde se nachází minimálně 150 bytů. Na sídlištích nebo jejich částech, které byly dotovány, nesmí být provozována ekonomická činnost.

Obce si musí o dotaci zažádat ve stanovené lhůtě na Ministerstvu pro místní rozvoj vyplněním určeného formuláře. Společně s žádostí musí také doručit projekt regenerace. Po schválení dotace a obdržení tzv. Registračního listu musí obec ještě doložit případné změny, které se v projektu staly a Smlouvu o dílo s dodavatelem stavby, který byl vybrán podle Zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Pokud obec požadované dokumenty nedoloží, nebude jí vydáno Rozhodnutí o poskytnutí dotace.

Pro výběr projektů, které budou z tohoto podprogramu dotovány, slouží tzv. hodnotící kritéria. Mezi ně patří:

- kvalita projektu regenerace panelového sídliště - zde se posuzuje např. komplexnost regenerace, srozumitelnost projektu pro občany, věcná provázanost, respektování přání občanů plynoucích z provedených anket a řešení společenských a sociálních problémů.
- místo realizace projektu – zde se posuzuje, jestli se obec nachází v oblasti, která je soustředěně podporována státem, nyní pro období let 2010 – 2013.
- zatížení obce panelovou výstavbou – zde se posuzuje poměr bytů postavených z panelu k celkovému počtu bytů v obci.

V případě, že bude více projektů se stejným bodovým hodnocením, rozhodne datum podání žádosti.

#### 4.2.3.2 Podprogram „Podpora výstavby technické infrastruktury“

Finance z tohoto podprogramu jsou určeny pro obce na rozvoj technické a dopravní infrastruktury tam, kde budou vznikat nové bytové a rodinné domy. Cílem je rozšířit



nabídku pozemků již připravených pro výstavbu staveb pro bydlení. Parametrem je počet bytových jednotek, pro které je výstavba plánována.

Pro účely tohoto programu se pod pojmem technická infrastruktura rozumí místní komunikace III. a IV. třídy a účelová komunikace, dále místní vedení rozvodné vodovodní sítě 2. a 3. kategorie a místní vedení rozvodné stokové sítě 2. a 3. kategorie.

Maximální výše dotace je 50 000 Kč/byt, který bude následně na pozemku postaven. Obec musí mít platný územní plán a pozemek nesmí ležet v záplavové oblasti a do 5 let na něm musí být ukončena stavba příslušného počtu bytových jednotek. Za ukončení se rozumí kolaudace nebo oznámení stavebnímu úřadu u ohlášených staveb. Kritéria, podle kterých se rozhoduje, zda bude projekt vybrán a dotován, jsou:

- místo realizace projektu - zde se posuzuje, jestli se obec nachází v oblasti, která je soustředěně podporována státem, nyní pro období let 2010 – 2013.
- škody vzniklé v rámci povodní v letech 2009 - 2010 – zde se posuzuje, zda byly v obci při povodni zasaženy obytné domy.
- občanská vybavenost obce – zde se posuzuje, jak vysokou mají obce občanskou vybavenost (pošta, lékárna, ordinace lékaře, železniční a autobusová zastávka, základní škola, společenské nebo kulturní zařízení). Čím vyšší ji mají, tím mají větší šanci získat dotaci, protože je předpoklad, že se obec bude nadále rozvíjet a stavět bytové jednotky.
- vybavenost obce sítěmi – zde se posuzuje, zda jsou obce vybaveny vodovodem, kanalizací a čistírnou odpadních vod.

V případě, že bude více projektů se stejným bodovým hodnocením, rozhodne datum podání žádosti.

#### 4.2.3.3 Podprogram „ Podpora výstavby podporovaných bytů “

Cílem tohoto programu je poskytnout finanční prostředky na výstavbu a pořízení nájemních bytů určených k sociálnímu bydlení. Poskytnutím finančních prostředků se MMR snaží o vznik bytů, které budou sloužit osobám, které mají ztížený přístup k bytům v důsledku jejich špatné sociální situace (věk, sociální prostředí jejich života nebo zdravotní stav).

Maximální výše dotace se pohybuje od 550 000 do 600 000 Kč/byt podle toho, o jaký druh bytu jde. Toto platí u výstavby, na pořízení bytu lze obdržet dotaci ve výši maximálně 400 000 Kč.

Příjemcem dotace je právnická nebo fyzická osoba, která má sídlo nebo trvalé bydliště na území států EU, Švýcarské konfederace nebo státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru. Obdržení dotace je také omezeno dalšími pravidly blíže popsány MMR. Tato dotace může být využita na dva typy bytů. Jedná se o:

- pečovatelský byt - cílovou skupinou jsou senioři starší 70 let a lidé se zdravotním stavem ohodnoceným minimálně I. stupněm závislosti podle zákona o sociálních službách, kteří jsou v nepříznivé sociální situaci
- vstupní byt – takový byt může obývat osoba, která za posledních 12 měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nedosáhla čistým průměrným měsíčním příjmem 0,6 násobku průměrné mzdy.

Kritéria hodnocení jsou následující:

- Zkušenosti se sociálními službami pro cílovou skupinu – zde se posuzuje, jestli žadatel o dotaci má zkušenosti se sociálními službami, čím větší a dlouhodobější zkušenosti má, tím má větší šanci dotaci získat.

- Poskytnuté dotace do okresů za období let 2003 - 2010 – zde se posuzuje, zda v daném okrese jsou už poskytovány dotace v rámci tohoto programu.
- Strukturálně postižené regiony - zde se posuzuje, jestli se obec nachází v oblasti, která je soustředěně podporována státem, nyní pro období let 2010 – 2013.
- Potřeba realizace projektu hodnocení zvlášť pro VB a pro PČB – zde se posuzuje to, v jaké sociální oblasti se projekt pro VB nachází a jaký je podíl osob starších 65 let v okrese.
- Občanská vybavenost obce - zde se posuzuje, jak vysokou mají obce občanskou vybavenost (pošta, lékárna, ordinace lékaře, železniční a autobusová zastávka, základní škola, společenské nebo kulturní zařízení).
- Realizace akce mimo záplavové území – zde se posuzuje, zda obec doloží, že pozemky leží v záplavovém území či nikoliv

V případě, že bude více projektů se stejným bodovým hodnocením, rozhodne datum podání žádosti.

## 5 HODNOTOVÉ INŽENÝRSTVÍ A HODNOTOVÁ ANALÝZA

Rozhodování při řešení určitých problémů není vždy jednoduché. Každému konečnému rozhodnutí předchází rozhodovací proces. Ten v dané problematice tedy nalezne problém, poté vytipuje předměty, kterými se problém dá řešit a navrhne varianty řešení. Samotné rozhodování lze podle různých hledisek rozdělit na:

- Formalizované – veškeré potřebné údaje pro konečné rozhodnutí jsou známy, používají se matematické metody
- Intuitivní – zde se využívají vlastní zkušenosti a znalosti rozhodovatele, toto rozhodování se používá při řešení menších problémů, u kterých není moc variant řešení
- Kombinované – je založeno na kombinaci dvou předchozích typů rozhodování
- Jednokriteriální – pracuje se pouze s jedním kritériem, ostatní jsou nepodstatná nebo ve všech variantách stejná, proto se zanedbávají
- Vícekriteriální – pracuje se s více kritérii, kterým se subjektivně přiřazují váhy důležitosti, a pomocí matematických operací se vyhodnotí nejlepší varianta nebo se taková varianta určí vylučovací metodou na základě subjektivního zhodnocení důležitosti kritéria
- Skupinové – jedná se o rozhodování, které probíhá mezi více rozhodovateli, kteří spolu tvoří tým
- Individuální – rozhodnutí provádí pouze jeden rozhodovatel

Mezi další druhy rozhodování patří také:

- rozhodování rozdělené podle průběhu procesu na jednostupňové a vícestupňové

- rozhodování podle míry nejistoty, za kterou rozhodovatel rozhoduje rozdělené na deterministické (za jistoty) a stochastické (za neurčitosti nebo za rizika)
- rozhodování rozdělené podle úrovně rozhodovacího procesu na strategické, taktické a operativní
- rozhodování podle složitosti problému, kde problém je klasifikován jako jednoduchý (volba mezi dvěma variantami) nebo složitý (volba mezi více než dvěma variantami)

Pro lepší rozhodování, kterou z variant přijmout, slouží hodnotová analýza. Tato analýza je seskupení metod, jejichž účelem je navrhování či hledání nového řešení nebo vylepšení stávajících funkcí objektu s cílem zvýšení efektivnosti. Objektem hodnotové analýzy je činnost, která může být provedena alespoň dvěma způsoby.

Cíle hodnotové analýzy lze rozdělit na obecné a konkrétní. Obecné cíle mají za cíl najít takový způsob provedení, která by byla nejefektivnější a nejpříjemnější pro všechny zúčastněné strany. Konkrétní cíle, které je dobré si rozdělit na hmotné (vlastní realizace objektu) a nehmotné (příprava, organizace).

Cíle hodnotové analýzy jsou zejména:

- Zajištění přípravy stavby, včetně projekční činnosti
- Zkrácení doby výstavby
- Minimalizování nákladů na výstavbu
- Kvalitní rozhodovací proces
- Zachování nebo zlepšení životního prostředí

Tabulka 6-1 - Pracovní postup hodnotové analýzy

| Fáze pracovního postupu | Etapy pracovního postupu      | Kroky pracovního postupu                          |
|-------------------------|-------------------------------|---|
| přípravná fáze          | diagnostika problému          | formulace problému, určení předmětu               |
|                         |                               | prognóza žádoucího stavu předmětu                 |
|                         |                               | stanovení cílů                                    |
|                         |                               | odhad úspěšnosti řešení                           |
|                         | sběr informací                | volba zdrojů informací                            |
|                         |                               | hodnocení kvality informací                       |
|                         | příprava hodnotové analýzy    | organizační zabezpečení                           |
|                         |                               | výběr metodických nástrojů                        |
|                         |                               | výběr variant předmětu                            |
| analytická              | funkční analýza               | stanovení dílčích funkcí                          |
|                         |                               | určení důležitosti dílčích funkcí                 |
|                         |                               | kvantifikace dílčích funkcí                       |
|                         |                               | stanovení úhrnné funkčnosti                       |
|                         | technologická analýza         | volba technologií, návrhy na zlepšení technologií |
|                         | nákladová analýza             | analýza nákladů stavebního díla                   |
|                         |                               | pracovní postup nákladové analýzy                 |
|                         |                               | obsah kroků pracovního postupu nákladové analýzy  |
| syntetická, tvůrčí      | syntéza výsledků              | stanovení míry efektivnosti                       |
|                         |                               | určení pořadí variant                             |
|                         | tvorba nových variant         | tvorba nových variant                             |
|                         |                               | stanovení optimální varianty                      |
| realizační              | prověřování návrhů            | obhájení řešení                                   |
|                         |                               | schválení a realizace optimální varianty          |
|                         | ověření skutečné efektivnosti | kontrola dosažených parametrů                     |
|                         |                               | zjištění skutečných nákladů                       |
|                         |                               | ověření efektivnosti                              |

Pracovní postup hodnotové analýzy jako nejefektivnější zdroj rozhodování lze vidět v tabulce 6-1. Jedná se o hrubý návod na to, jak při hodnotové analýze postupovat.

## **6 FINANCOVÁNÍ STAVBY RODINNÉHO DOMU**

Tato kapitola bude věnována praktické ukázce některých možných způsobů financování novostavby rodinného domu. Na základě použití hodnotové analýzy bude vybráno nejlepší možné řešení.

V teoretické části byl obecně popsán postup při realizaci projektu jak soukromým, tak veřejným investorem. Pro tuto diplomovou práci byl vybrán soukromý investor, který si dům nechá postavit od jím vybraného dodavatele.

### **6.1 Popis investora**

Investorem jsou manželé Vojtovi z Brna. Pan Vojta má 30 let a pracuje jako ekonomický ředitel ve větší obchodní firmě. Paní Vojtová má také 30 let a pracuje jako vedoucí provozu v pojišťovnictví. Nyní jsou bezdětní, ale v budoucnu plánují dvě děti. V osobním vlastnictví mají byt v hodnotě 1 830 000 Kč, který koupili od města Brna.

Město Brno nabízí dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech vč. pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob s účinností od 1. 1. 2007 nájemníkům vybrané byty ke koupi za zvýhodněné ceny.

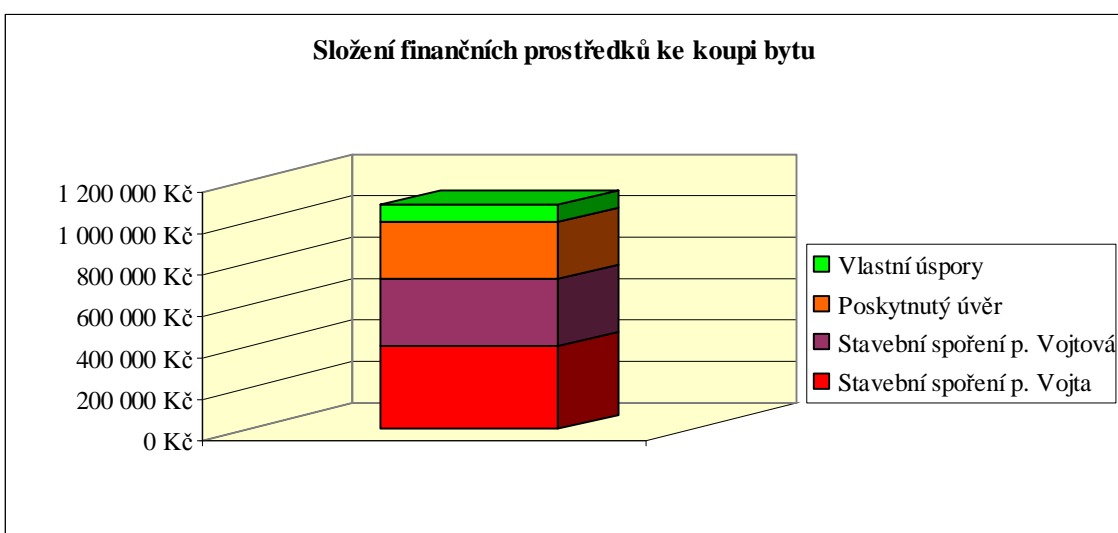
Manželé Vojtovi této možnosti využili a za byt zaplatili 1 083 360 Kč (byt v lokalitě, která není shledána jako atraktivní, se prodává za 70 % obvyklé ceny, město Brno si připočítá 4 % z výchozí ceny, což jsou náklady města spojené s realizací prodeje a pokud je celá kupní cena zaplacená před podpisem kupní smlouvy, poskytne město Brno ještě slevu 20 %). Vlastní tedy byt 4+1 v panelovém domě, který je po celkové revitalizaci, o rozloze 81 m<sup>2</sup> v městské části Brno – Vinohrady.

Na koupi bytu manželé použili peníze ze svých stavebních spoření, které měli oba v tarifu Atraktiv Rychlá od ČMSS a na zbývajících částku 275 000 Kč si vzali úvěr ze stavebního spoření. Naspořené částky, parametry a podmínky poskytnutí tohoto úvěru lze vidět v tabulce 7-1. Zbývajících 83 360 Kč použili z vlastních úspor na

běžném účtu. Úvěr by měli splácet do začátku roku 2014. Nyní uvažují o stavbě rodinného domu.

Tabulka 7-1 - Přehled peněžních prostředků na koupi bytu

| <b>Stavební spoření Atraktiv Rychlá od ČMSS</b>                    |                       |            |                |
|--|-----------------------|------------|----------------|
|  | Cílová částka         | Naspořeno  | Chybí naspořit |
| Stavební spoření p. Vojta  | 400 000 Kč            | 400 000 Kč | 0 Kč           |
| Stavební spoření p. Vojtová  | 600 000 Kč            | 325 000 Kč | 275 000 Kč     |
| <b>Podmínky a parametry úvěru k tarifu Atraktiv Rychlá od ČMSS</b> |                       |            |                |
| Minimální doba spoření   | 2 roky                |            |                |
| Úroková sazba vkladů   | 1%                    |            |                |
| Úrok z úvěru/rok   | 3,70%                 |            |                |
| Minimální naspořená částka   | 38 % z cílové částky  |            |                |
| Minimální výše měsíční splátky                                     | 0,8 % z cílové částky |            |                |
| Částka úvěru   | 275 000 Kč            |            |                |
| Délka splácení   | 5 let                 |            |                |
| Měsíční splátka  | 5 027, 40 Kč          |            |                |
| Celková splatná částka   | 301 644 Kč            |            |                |



Obrázek 7-1 - Grafické znázornění složení finančních prostředků ke koupi bytu



## **6.2 Popis rodinného domu**

Objekt je navržen jako členitá stavba s pultovou střechou. Garáž je připojena k domu. Fasáda je navržena jednoduchá s členěním okny. Klempířské prvky navazují na střechu. Celkový výraz objektu odpovídá rázu okolnímu prostředí. Řešení fasády bylo předběžně odsouhlaseno na Stavebním úřadě MěÚ Blansko.

V řešeném objektu bude v přízemí situován hlavní vstup, hala, pracovna, kuchyně, obývací pokoj, sociální zařízení a dvouramenné schodiště do druhého podlaží. Ve druhém podlaží jsou umístěny ložnice, pokoj pro hosty, hala a sociální zařízení. V suterénu se nachází technická část domu - sklady, prádelna, sušárna a dvouramenné schodiště do prvního podlaží.

Objekt bude řešen jako zděná stavba s podélným systémem nosných zdí. Svislé nosné konstrukce budou provedeny z tvárnic POROTHERM a v suterénu ze systému FACEBLOCK. Příčky budou provedeny rovněž z tvárnic POROTHERM. Konstrukce stropu bude ze stropních vložek MIAKO. Konstrukce stropu nad druhým podlažím je řešena ze zavěšených sádkartonových podhledů. Střešní plášť bude proveden z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky jsou uvažovány jako silikátové. Uvnitř budou vápenné, vápenocementové nebo cementové omítky.

## **6.3 Možnosti investora**

Protože manželé Vojtovi nemají tak velkou hotovost, aby si mohli dovolit hradit novostavbu ze svých vlastních prostředků, budou muset sáhnout k cizím zdrojům. Nemají předpoklady dosáhnout na některou z dotací a nemohou ani použít úvěr ze stavebního spoření, protože ten už využili na koupi bytu.

Jednou z možností, jak novostavbu financovat, je využití hypotečního úvěru. Připadají v úvahu dvě varianty. První variantou je, že manželé prodají byt, který mají nyní v osobním vlastnictví, finančními prostředky z prodeje pokryjí asi čtvrtinu potřebné částky a na zbývajících třech čtvrtinách si vezmou hypoteční úvěr.

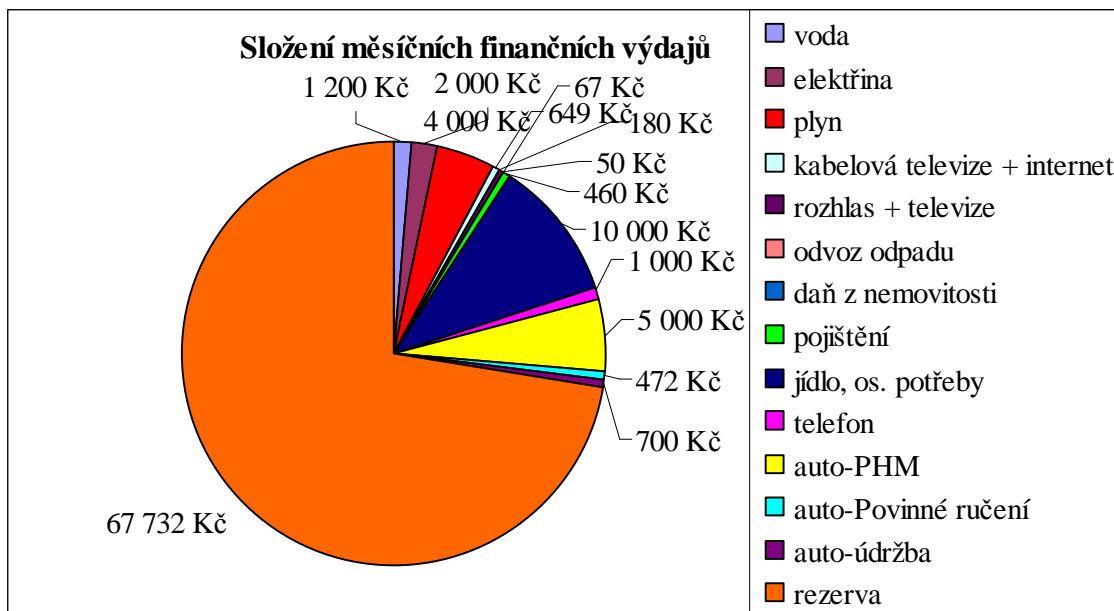
Druhá varianta spočívá v tom, že si byt ponechají a budou ho pronajímat a celou novostavbu vč. koupě pozemku budou financovat z hypotečního úvěru.

Tyto dvě varianty budou dále rozebrány podrobněji.

Manželé si v rámci rozhodování museli položit také otázku, kolik finančních prostředků budou moci v budoucnosti použít na splácení hypotéky v rámci jejich měsíčního rozpočtu. Složení budoucích měsíčních výdajů a příjmů je uvedeno v tabulce 7-2 a přehledně ukázáno na obrázku 7-2.

Tabulka 7-2 - Budoucí základní měsíční výdaje a příjmy manželů Vojtových

| Položka                      | Výdaj            | Poznámka  |
|------------------------------|------------------|---|
| voda                         | 1 200 Kč         | odhad autora  |
| elektřina                    | 2 000 Kč         | odhad autora  |
| plyn                         | 4 000 Kč         | odhad autora  |
| kabelová televize + internet | 649 Kč           | tarif UPC Kombi Komfort   |
| rozhlas + televize           | 180 Kč           | rozhlas 45 Kč, televize 135 Kč  |
| odvoz odpadu                 | 67 Kč            | 400 Kč/os/rok dle obecně závazné vyhlášky Městysse Doubravice nad Svitavou č. 2/2011, o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálního odpadu |
| daň z nemovitosti            | 50 Kč            | 600 Kč/rok  |
| pojištění                    | 460 Kč           | 3 800 Kč/stavba/rok + 1 700 Kč/domácnost/rok  |
| jídlo, os. potřeby           | 10 000 Kč        | odhad autora  |
| telefon                      | 1 000 Kč         | společný Tarif na míru od Vodafone  |
| auto-PHM                     | 5 000 Kč         | odhad autora  |
| auto-Povinné ručení          | 472 Kč           | 5 658 Kč/rok - pojištění ekonom od Kooperativy  |
| auto-údržba                  | 700 Kč           | 8 400 Kč/rok - odhad autora   |
| <b>Celkem výdaj</b>          | <b>25 778 Kč</b> |   |
|                              |                  |   |
|                              | Příjem           |   |
| p. Vojta                     | 50 200 Kč        |   |
| p. Vojtová                   | 43 310 Kč        |   |
| <b>Celkem příjem</b>         | <b>93 510 Kč</b> |   |
|                              |                  |   |
| <b>Rezerva</b>               | <b>67 732 Kč</b> | Celkem příjem - Celkem výdaj  |



Obrázek 7-2 - Složení měsíčních finančních výdajů

Protože ale manželé Vojtovi chtějí mít dva potomky, je dobré se zamyslet nad tím, jak se tyto příjmy a výdaje změní s jejich příchodem na svět.

Od r. 2012 opět dochází ke změně systému rodičovských příspěvků. Ženy, které platily sociální pojištění za poslední dva roky před plánovaným porodem alespoň 270 kalendářních dní, nebo toto pojištění odváděl otec dítěte, si mohou vybrat, po jakou dobu budou pobírat rodičovský příspěvek. Výběr mají mezi 2, 3 nebo 4 roky. Své rozhodnutí budou moci v průběhu čerpání změnit. Poté se jim upraví částka, kterou v rámci rodičovského příspěvku dostávají. Celkově však mohou ze státní pokladny vyčerpat maximálně 220 000 Kč za jedno dítě a délka čerpání je omezena maximálně do 4 let věku dítěte.

Manželé Vojtovi plánují narození obou dětí v období let 2013 až 2015. Předpokladem je, že se první dítě narodí v roce 2013 a druhé v roce 2015 a výše uvedené podmínky poskytnutí rodičovského příspěvku se nezmění. Paní Vojtová si tedy vybere u prvního dítěte dvouletou variantu a bude každý měsíc dostávat 11 500 Kč, a po narození druhého dítěte plynule přejde na tříletou variantu, u které bude dostávat 7 100 Kč měsíčně.

## 6.4 Nabídky bank

Pro manžele Vojtovy bylo na trhu vytipováno 7 bank, které poskytují hypoteční úvěry. U každé banky byla pomocí hypoteční kalkulačky spočítána měsíční splátka, dále byl zjištěn úrok, doba splácení, možnosti fixace splátek a sjednání pojištění schopnosti splácet hypotéku.

Vytipované banky a jejich produkty:

- Komerční banka

Komerční banka nabízí dva druhy hypotečních úvěrů, které by pro manžele Vojtovy byly možné poskytnout - Klasický hypoteční úvěr a Flexibilní hypotéku. Lze je použít na účelovou investici do nemovitosti, koupi nemovitosti, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti, vypořádání dědických nároků, předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy, konsolidaci dříve poskytnutých půjček na bydlení a zpětné proplacení investovaných financí v souvislosti s nemovitostí. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč a maximální možná výše úvěru je 85 % nebo 100 % hodnoty nemovitosti (rozhoduje banka) nebo je horní hranice stanovena objemem investice do nemovitosti či bonitou klienta. Doba splácení je 5 - 30 let. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo po částech, celý musí být vyčerpán do dvou let od podpisu smlouvy a čerpání musí začít nejpozději do 9 měsíců od podpisu smlouvy. Na konci období s fixací lze provést mimořádnou splátku úvěru bez sankčních opatření. Při sjednání pojištění schopnosti splácet banka nabízí slevu na úrocích. Flexibilní hypotéka se od klasického hypotečního úvěru liší akorát tím, že lze v průběhu splácení reagovat na životní situace a splátky snižovat či přerušovat. Může se také odložit začátek splácení, až o 12 měsíců, nebo se mohou provést mimořádné splátky 20 % z úvěru bez sankcí. Pro schválení hypotéky od Komerční banky musí mít žadatel u této banky založen běžný účet.

- Hypoteční banka

Hypoteční banka nabízí pro manžele Vojtovy Hypoteční úvěr na stavbu či rekonstrukci do 85 % nebo do 100 %. Hypotéku lze použít na koupi, výstavbu, opravu, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti, na převod členských práv v družstvu, k získání práva k nájmu bytu, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí, konsolidaci dříve poskytnutých půjček na investici do nemovitosti, profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků až do 100 % úvěru. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč a maximální hranice je 85 % nebo 100 % hodnoty zastavované nemovitosti. Záleží však také na schopnosti klienta dostát svým závazkům. Doba splácení je 5 – 30 let. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání musí být provedeno do 6 měsíců od podepsání smlouvy, postupné čerpání musí být ukončeno do 2 let od podepsání smlouvy. Při splnění podmínek uvedených ve smlouvě lze při výstavbě nemovitosti čerpat úvěr bez dokládání faktur. Hypotéka musí být splacena do 70 let věku dlužníka. V období změny úrokové sazby může klient provést mimořádnou splátku úvěru. Žadatel může mít běžný účet u jakékoliv banky a nemusí mít sjednáno pojištění schopnosti splácet. Hypoteční banka také nabízí možnost přenést do splácení úvěru veškeré poplatky spojené s pořízením úvěru, žadatel tak nemusí mít při žádosti žádné finanční prostředky.

- ČSOB

ČSOB nabízí tři druhy hypotečních úvěrů – Bezstarostnou hypotéku, Hypotéku bez dokládání příjmů a Hypotéku s garantovanou výší splátky. Všechny tři druhy hypoték lze použít na koupi nemovitosti do osobního vlastnictví nebo koupi družstevního podílu, na výstavbu, rekonstrukci, modernizaci či opravu nemovitosti, na refinancování úvěrů poskytnutých na bydlení nebo na kombinaci těchto účelů. Pomocí hypotéky od ČSOB lze také vypořádat majetkové poměry. Hypotéka může být použita k investici do bytu, rodinného domu, stavebního pozemku, chalupy či chaty, nemovitého příslušenství (např. kuchyňské spotřebiče, oplocení...) nebo do nebytové jednotky bytového domu, administrativní nebo polyfunkční budovy. Mezi podmínky poskytnutí hypotéky patří: věk nejméně 18 let při žádání o hypotéky a nejvíce 70 let

v okamžiku doplacení hypotéky, příjmy ze závislé činnosti nebo podnikání, případně jiný uznatelný příjem, žádat mohou maximálně 4 žadatelé z max. 2 domácností, jeden ze žadatelů musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stane po realizaci investice, nemovitost musí ležet na území ČR a musí mít sjednáno pojištění proti živelným a jiným rizikům a musí existovat možnost zastavit nemovitost zástavním právem ve prospěch ČSOB. U Bezstarostné hypotéky žadatel nemusí dokládat faktury, může si zvolit stejnou splátku po celou dobu trvání hypotéky a za určitých podmínek může splatit mimořádnou splátku mimo období změny úrokové sazby. Lze si půjčit od 200 000 Kč až do výše 100% hodnoty nemovitosti. Doba splácení je od 5 do 40 let. U Hypotéky s garantovanou výší splátky se po celou dobu splatnosti nemění úroková sazba a lze si půjčit od 200 000 Kč výše, při čemž horní hranice není omezena. Splatnost tohoto druhu hypotéky je od 5 do 30 let. U Hypotéky bez dokládání příjmů, jak už název napovídá, nemusí žadatel dokládat nijak své příjmy. U tohoto typu hypotéky je omezena částka úvěru a to od 200 000 Kč do 5 000 000 Kč. Splatnost se pohybuje od 5 do 40 let.

- GE Money Bank

Tato banka nabízí v současné době dva druhy hypoték, které by mohli Vojtovi využít. Jedná se o klasickou a variabilní hypotéku. Oba typy hypoték lze použít na koupi bytu, domu, pozemku, chaty či chalupy. Dále pro rekonstrukci či stavbu nemovitosti bez dokládání faktur, refinancování stávajících úvěrů na bydlení nebo k vypořádání majetkových vztahů. Banka také nabízí proplacení investic do nemovitosti až tři roky zpětně. Podmínkami pro získání hypotéky jsou: bydliště fyzické osoby na území ČR, minimální věk 18 let a dovršení 70 let věku až po splacení poslední splátky hypotéky, žadatel musí mít k dispozici vhodnou nemovitost, kterou může zastavit bance po dobu splácení úvěru a potvrzení o příjmu. O hypotéku mohou žádat maximálně 4 osoby, které žijí v max. 2 domácnostech. Hypotéku lze čerpat jednorázově nebo po částech, první čerpání musí proběhnout do 12 měsíců a poslední čerpání musí být uskutečněno do 24 měsíců od uzavření smlouvy. Výše poskytnuté hypotéky se určí podle bonity klienta, minimální výše hypotéky je 300 000 Kč a maximálně banka půjčuje do 80% hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splácení hypotéky se pohybuje od 5 do 30 let. Hypotéka se

začíná splácet až po ukončení všech čerpání. Do té doby žadatel platí pouze úroky z již vyčerpané částky. Úroková sazba může být fixována na 1, 3, 5 nebo 10 let. U variabilní hypotéky je odlišná pouze úroková sazba, která je složena ze dvou částí – z pevné sazby a z pohyblivé sazby, která se mění každý měsíc podle úrokového listu banky. Tato pohyblivá sazba se určuje podle současného stavu na peněžním trhu a výhodou je, že součet pevné a pohyblivé složky úroku bývá většinou nižší než úrok u běžné hypotéky. Další výhodou variabilní hypotéky je také flexibilita ve splácení, kdy si za mimořádné splátky banka neúčtuje žádné poplatky. GE Money bank nabízí také službu Hypo expres, kde se lze do 3 hodin dozvědět, v jaké výši bude žadateli hypotéka schválena a má také 6 měsíců na vybrání vhodné nemovitosti nebo přípravu stavby či rekonstrukce s tím, že je mu vystaven smluvní příslib výše hypotéky, kterou s jistotou obdrží.

- Raiffeisenbank

Tato banka nabízí pro manžele Vojtovy Hypotéku Klasik nebo Offset hypotéku se zápočtem úspor. Hypotéky od Raiffeisenbank lze použít na koupi nemovitosti v České republice i v zahraničí, na stavbu nemovitosti, na opravu, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti, dále na vyřešení majetkových vztahů nebo k refinancování splácených úvěrů k nemovitosti. Je možné v těchto situacích financovat rodinný dům, byt, rekreační objekt pro vlastní rekreaci, ateliér, bytový dům určený pouze k vlastnímu bydlení, vedlejší stavby tvořící funkční celek s nemovitostmi uvedenými výše, u Hypotéky Klasik je možné také financovat pozemky určené k výstavbě do plochy 5000 m<sup>2</sup> nebo ostatní pozemky sousedící s pozemky žadatele. Hypotéky se poskytují na dobu od 5 do 30 let, doba fixace se pohybuje od 1 roku do 15 let, u Offset hypotéky lze úrok fixovat max. 3 roky. Žadatel musí být občanem ČR nebo jiného státu, ale musí žít minimálně 2 roky na území ČR a mít zde povolený pobyt. Věk žadatele musí být minimálně 18 let a max. 65 let v době splacení úvěru a žadateli o jeden úvěr mohou být maximálně 4 osoby. Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Jak už napovídá název Hypotéky Klasik, jedná se o klasickou hypotéku, kde žadatel ručí nemovitostí a podmínky hypotéky jsou vlastně uvedeny již výše. Offset hypotéka se liší tím, že banka k tomuto typu hypotéky zřizuje ještě spořicí účet, kde je nulové úročení.

Tam se dají převést úspory. Měsíční úrok z hypotéky se poté platí pouze z rozdílu mezi hodnotou financí na spořicímu účtu a nesplacenou částí hypotéky. Šetří se tak finance, které by jinak byly zaplacený na úrocích.

- mBank

mBank nabízí tzv. mHYPOTÉKU Light. Tato hypotéka může být použita na koupi nemovitosti, výstavbu, modernizaci či rekonstrukci nemovitosti, pro vypořádání majetkových vztahů, na refinancování stávajících úvěrů, které se váží k nemovitosti, čerpání lze provést jednorázově nebo postupně. Při výstavbě nemovitosti, která je zároveň nemovitostí zajišťovací a probíhá zde postupné čerpání, musí být dokládány aktualizované znalecké posudky před každým čerpáním. Lze ročně bez sankčních poplatků splatit mimořádnou splátku do výše 20% roční jistiny. O hypotéku může žádat osoba starší 18 let a v době splacení hypotéky nesmí její věk překročit 70 let. Žadateli mohou být max. 4 osoby. mBank poskytuje hypotéku do výše 80% hodnoty nemovitosti. Poskytnutá výše financí záleží také na bonitě klienta. Minimální výše hypotéky je 200 000 Kč. Fixace může být provedena na dobu 1 roku až 5 let a doba splacení hypotéky je již od 1 roku do 40 let. Žadatel musí mít u mBank založeno mKonto, ze kterého probíhá splacení hypotéky. Klient také může 2x za celou dobu splacení hypotéky splátku na dobu 1 až 9 měsíců přerušit a v tomto období hradit pouze úroky, jistina se mu poté rozloží do zbývajících období. Pro zajištění hypotéky může být použito i více nemovitostí. Nemovitost musí být pojištěna ve prospěch mBank.

- Wüstenrot

Wüstenrot nabízí dva produkty, které by mohly být vhodné pro manžele Vojtovy – Hypotéku a 100% hypotéku. Lze je použít na koupi nemovitosti, modernizaci nemovitosti (u 100% hypotéky tato modernizace musí činit max. 20% z poskytnutého úvěru), získání členských práv v družstvu. Dále na výstavbu, rekonstrukci nebo dostavbu (u 100% hypotéky musí být zajištěno jinou nemovitostí, než u které výstavba, rekonstrukce či dostavba probíhá). Hypotéka může být použita také na vypořádání majetkových vztahů k nemovitosti, připojení nemovitosti k veřejným sítím nebo



k refinancování stávajícího úvěru na bydlení. Doba splacení se pohybuje od 5 do 30 let a o hypotéku může žádat osoba starší 18 let, která ovšem do doby úplného splacení hypotéky nedosáhne 70 let. Fixace je možná na dobu 1, 2, 3, 5 nebo 10 let. Pokud má klient dobrou bonitu, může mu banka poskytnout minimální nebo extra úrokovou sazbu. Čerpání může probíhat postupně nebo jednorázově. Musí být započato do 9 měsíců od podepsání úvěrové smlouvy a ukončeno max. do 2 let od podepsání úvěrové smlouvy. Hypotéka je poskytována do 90% hodnoty nemovitosti stanovené bankou a 100% hypotéka do 100% hodnoty nemovitosti, kterou banka stanoví, minimální hodnota hypoték je 300 000 Kč.

## 6.5 I. varianta

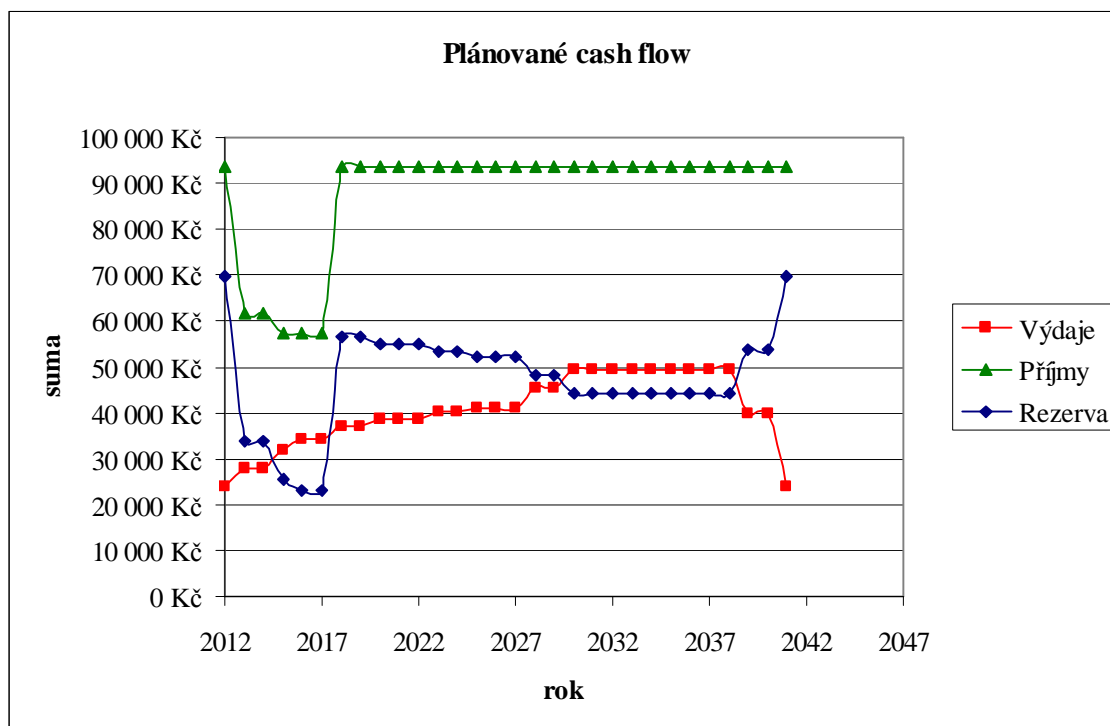
V I. variantě bude počítáno s tím, že manželé Vojtovi byt v osobním vlastnictví prodají a finanční prostředky z jeho prodeje použijí na zaplacení pozemku a části domu. Jak se budou měnit odhadované měsíční výdaje a příjmy rodiny v průběhu dalších let, ukazuje tabulka 7-3. Model je nastaven na 30 let, protože to je předpokládaná doba splacení hypotéky. Na obrázku 7-3 je poté ve zmenšené podobě zachycena tabulka, ze které výdaje a příjmy v tabulce 7-3 vychází. Celou nezmenšenou tabulku lze najít v příloze č. 3. Jak se bude v průběhu let měnit cash flow sledované rodiny lze také vidět na obrázku 7-4.

| Pokladička | vozd.    | elektřina | plyn     | kabelová televize + internet | satelitní televize | odpadní voda | další z nemovitosti | pojištění | potraviny | na potřeby | telefon  | auto-PHM | auto-Proměnné | auto-oděha | 1. díl   | 2. díl   | Výdaj celkem | Příjem p. Vojt. | Příjem p. Vojtová | Příjem celkem | Rezerva   |
|------------|----------|-----------|----------|------------------------------|--------------------|--------------|---------------------|-----------|-----------|------------|----------|----------|---------------|------------|----------|----------|--------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------|
| 2012       | 1 200 Kč | 2 000 Kč  | 4 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 67 Kč        | 50 Kč               | 400 Kč    | 8 000 Kč  | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 0 Kč     | 0 Kč     | 23 718 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 69 732 Kč |
| 2013       | 1 400 Kč | 2 200 Kč  | 4 200 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 101 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 7 000 Kč  | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 2 800 Kč | 0 Kč     | 27 812 Kč    | 50 200 Kč       | 11 500 Kč         | 61 700 Kč     | 53 888 Kč |
| 2014       | 1 600 Kč | 2 400 Kč  | 4 400 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 101 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 7 000 Kč  | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 2 800 Kč | 0 Kč     | 27 812 Kč    | 50 200 Kč       | 11 500 Kč         | 61 700 Kč     | 53 888 Kč |
| 2015       | 2 000 Kč | 2 800 Kč  | 4 800 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 8 000 Kč  | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 2 800 Kč | 2 000 Kč | 31 945 Kč    | 50 200 Kč       | 7 100 Kč          | 57 300 Kč     | 25 355 Kč |
| 2016       | 2 000 Kč | 2 800 Kč  | 4 800 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 8 000 Kč  | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 3 400 Kč | 2 000 Kč | 34 345 Kč    | 50 200 Kč       | 7 100 Kč          | 57 300 Kč     | 22 955 Kč |
| 2017       | 2 000 Kč | 2 800 Kč  | 4 800 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 8 000 Kč  | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 3 400 Kč | 2 000 Kč | 34 345 Kč    | 50 200 Kč       | 7 100 Kč          | 57 300 Kč     | 22 955 Kč |
| 2018       | 2 000 Kč | 2 800 Kč  | 4 800 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 10 500 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 3 400 Kč | 2 400 Kč | 36 945 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 56 565 Kč |
| 2019       | 2 000 Kč | 2 800 Kč  | 4 800 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 10 500 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 3 400 Kč | 2 400 Kč | 36 945 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 56 565 Kč |
| 2020       | 2 400 Kč | 3 200 Kč  | 5 600 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 3 200 Kč | 3 100 Kč | 38 545 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 54 965 Kč |
| 2021       | 2 400 Kč | 3 200 Kč  | 5 600 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 3 200 Kč | 3 100 Kč | 38 545 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 54 965 Kč |
| 2022       | 2 400 Kč | 3 200 Kč  | 5 600 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 3 200 Kč | 3 100 Kč | 38 545 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 54 965 Kč |
| 2023       | 2 400 Kč | 3 500 Kč  | 5 900 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 4 000 Kč | 3 100 Kč | 40 145 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 53 365 Kč |
| 2024       | 2 400 Kč | 3 500 Kč  | 5 900 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 4 000 Kč | 3 100 Kč | 40 145 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 53 365 Kč |
| 2025       | 2 400 Kč | 3 500 Kč  | 5 900 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 4 000 Kč | 4 000 Kč | 41 145 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 52 365 Kč |
| 2026       | 2 400 Kč | 3 500 Kč  | 5 900 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 4 000 Kč | 4 000 Kč | 41 145 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 52 365 Kč |
| 2027       | 2 400 Kč | 3 500 Kč  | 5 900 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 4 000 Kč | 4 000 Kč | 41 145 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 52 365 Kč |
| 2028       | 2 800 Kč | 3 700 Kč  | 6 500 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 500 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 4 000 Kč | 45 245 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 48 265 Kč |
| 2029       | 2 800 Kč | 3 700 Kč  | 6 500 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 500 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 4 000 Kč | 45 245 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 48 265 Kč |
| 2030       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2031       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2032       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2033       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2034       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2035       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2036       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2037       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2038       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 12 000 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 6 000 Kč | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 44 165 Kč |
| 2039       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 500 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 0 Kč     | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 53 765 Kč |
| 2040       | 3 000 Kč | 4 000 Kč  | 7 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 11 500 Kč | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 0 Kč     | 6 000 Kč | 49 345 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 53 765 Kč |
| 2041       | 3 200 Kč | 2 000 Kč  | 4 000 Kč | 648 Kč                       | 180 Kč             | 134 Kč       | 50 Kč               | 400 Kč    | 8 000 Kč  | 2 000 Kč   | 1 000 Kč | 5 000 Kč | 472 Kč        | 700 Kč     | 0 Kč     | 0 Kč     | 23 845 Kč    | 50 200 Kč       | 43 330 Kč         | 93 530 Kč     | 69 685 Kč |

Obrázek 7-3 - Východí hodnoty k tabulce 7-3

Tabulka 7-3 - Finanční plán I. varianty

| Rok  | Výdaj celkem | Příjem celkem | Rezerva   |
|------|--------------|---------------|-----------|
| 2012 | 23 778 Kč    | 93 510 Kč     | 69 732 Kč |
| 2013 | 27 812 Kč    | 61 700 Kč     | 33 888 Kč |
| 2014 | 27 812 Kč    | 61 700 Kč     | 33 888 Kč |
| 2015 | 31 945 Kč    | 57 300 Kč     | 25 355 Kč |
| 2016 | 34 345 Kč    | 57 300 Kč     | 22 955 Kč |
| 2017 | 34 345 Kč    | 57 300 Kč     | 22 955 Kč |
| 2018 | 36 945 Kč    | 93 510 Kč     | 56 565 Kč |
| 2019 | 36 945 Kč    | 93 510 Kč     | 56 565 Kč |
| 2020 | 38 545 Kč    | 93 510 Kč     | 54 965 Kč |
| 2021 | 38 545 Kč    | 93 510 Kč     | 54 965 Kč |
| 2022 | 38 545 Kč    | 93 510 Kč     | 54 965 Kč |
| 2023 | 40 245 Kč    | 93 510 Kč     | 53 265 Kč |
| 2024 | 40 245 Kč    | 93 510 Kč     | 53 265 Kč |
| 2025 | 41 145 Kč    | 93 510 Kč     | 52 365 Kč |
| 2026 | 41 145 Kč    | 93 510 Kč     | 52 365 Kč |
| 2027 | 41 145 Kč    | 93 510 Kč     | 52 365 Kč |
| 2028 | 45 245 Kč    | 93 510 Kč     | 48 265 Kč |
| 2029 | 45 245 Kč    | 93 510 Kč     | 48 265 Kč |
| 2030 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2031 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2032 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2033 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2034 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2035 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2036 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2037 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2038 | 49 345 Kč    | 93 510 Kč     | 44 165 Kč |
| 2039 | 39 745 Kč    | 93 510 Kč     | 53 765 Kč |
| 2040 | 39 745 Kč    | 93 510 Kč     | 53 765 Kč |
| 2041 | 23 845 Kč    | 93 510 Kč     | 69 665 Kč |



Obrázek 7-4 - Grafické znázornění plánovaného cash flow pro I. variantu

Jak lze tedy z tabulky a grafického znázornění vidět, plánované výdaje v průběhu let porostou. Důvodem je narození dětí. Výdaje začnou klesat, až se děti osamostatní. Na rozdíl od výdajů příjmy důsledkem čerpání mateřské dovolené paní Vojtové v počátku sledovaného období rapidně klesají. S tím klesá také rezerva, která by měla být využita mimo jiné na hypotéku. Z tabulky vyplývá, že aby Vojtovi byli schopni bez problémů hypotéku splácet ve všech letech, měli by si vzít hypotéku s maximální výší měsíční splátky 22 955 Kč.

V tabulce 7-4 je přehledně ukázáno, jaké budou výdaje na koupi pozemku a stavbu rodinného domu a kolik manželé získají prodejem bytu. Protože byt bude ještě dva roky zatížen úvěrem, nedostanou za něho zaplacenou 1 830 000 Kč, což je tržní cena bytu, ale pouze 1 709 342 Kč. Úvěr převzmou noví majitelé bytu. Z tabulky také vyplývá, že manželé Vojtovi budou potřebovat úvěr ve výši 4 950 000 Kč.

Tabulka 7-4 - Přehled cash flow při koupi pozemku a stavby RD při využití I. varianty

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| pozemek                              | 457 460 Kč          |
| rodinný dům                          | 6 202 733 Kč        |
| <b>celkem výdaj</b>                  | <b>6 660 193 Kč</b> |
|                                      |                     |
| prodej bytu                          | 1 709 342 Kč        |
| <b>celkem příjem</b>                 | <b>1 709 342 Kč</b> |
|                                      |                     |
| potřeba úvěru                        | 4 950 851 Kč        |
| <b>potřeba úvěru po zaokrouhlení</b> | <b>4 950 000 Kč</b> |

Tabulka 7-5 ukazuje úvěry od jednotlivých bank pro I. variantu, jejich úroky, měsíční splátky při stanovené době fixace a stanovené době splácení a také pojištění schopnosti splácet hypotéku.

Tabulka 7-5 - Přehled úvěrů pro I. variantu (údaje platné k 9. 12. 2011)

| Banka           | Doba splácení | Úrok (%) | Měsíční splátka | Fixace | Pojištění schopnosti splácet  |
|-----------------|---------------|----------|-----------------|--------|---|
| Komerční banka  | 30            | 3,39     | 21 925 Kč       | 5 let  | 1 238 Kč/měsíc  |
| Hypoteční banka | 30            | 3,59     | 22 477 Kč       | 5 let  | nezjištěno  |
| ČSOB            | 30            | 3,59     | 22 477 Kč       | 5 let  | nezjištěno  |
| GE Money        | 30            | 3,79     | 23 037 Kč       | 5 let  | 6,99% z měsíční splátky   |
| Raiffeisenbank  | 30            | 4,39     | 24 758 Kč       | 5 let  | 5% z měsíční splátky  |
| mBank           | 30            | 3,71     | 22 812 Kč       | 5 let  | 1,5% z dlužné částky/měsíc prvních 24 měsíců, poté 0,025% z dlužné částky/měsíc |
| Wüstenrot       | 30            | 4,71     | 25 702 Kč       | 5 let  | 0,416‰ z dlužné částky/měsíc  |

V tabulce 7-6 jsou uvedeny vybrané poplatky související s hypotečním úvěrem. Jak je vidět, poplatky se u jednotlivých bank často velmi liší. Např. zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr se pohybuje v rozmezí od 0 Kč (mBank) do 25 000 Kč (Wüstenrot). Také v čerpání úvěru jsou rozdíly. Zatímco některé banky nabízejí všechna čerpání zdarma, ostatní nabízí zdarma max. 2 nebo 3 bezplatně a ostatní už jsou zpoplatněna. Banky se staví rozdílně i k nedočerpání úvěru. U většího počtu bank hrozí, že nějaký poplatek bude muset být zaplacen. Ale např. u měsíčních poplatků za spravování úvěru se většina

bank shodla na částce 150 Kč/měsíc (kromě mBank). Pomocí hodnotové analýzy budou banky podle vybraných poplatků (=kritérií) seřazeny od nejlepší po nejhorší.

Tabulka 7-6 - Vybrané poplatky související s hypotečním úvěrem

| Banka   |  | A              | B  | C  | D               | E   | F                 | G   |
|---------|--|----------------|--|--|-----------------|---|-------------------|---|
| Položka |  | Komerční banka | Hypoteční banka  | ČSOB   | GE Money        | Raiffeisen bank   | mBank             | Wüstenrot   |
| 1       | Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr                | 2 900 Kč       | 0,6% z poskytnutého úvěru, min. 4 000 Kč, max. 18 000 Kč                                       | 0,6% z poskytnutého úvěru, min. 4 000 Kč, max. 18 000 Kč                                       | 2 900 Kč        | 0 Kč  | 0 Kč              | 0,8% z požadovaného úvěru, min 8 000 Kč, max. 25 000 Kč |
| 2       | Vydání příslibu úvěru                                  | 2 000 Kč       | 0 Kč   | 0 Kč   | nezjištěno      | 0 Kč  | nezjištěno        | 500 Kč  |
| 3       | Spravování úvěru měsíčně                               | 150 Kč         | 150 Kč   | 150 Kč   | 150 Kč          | 150 Kč  | 0 Kč              | 150 Kč  |
| 4       | Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou       | 4 500 Kč       | 4 500 Kč   | 4 500 Kč   | nezjištěno      | nezjištěno  | nezjištěno        | 4 800 Kč  |
| 5       | Nedočerpání úvěru                                      | 0 Kč           | při nedočerpání více než 20% z úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč 5% z nedočerpaného objemu úvěru | při nedočerpání více než 20% z úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč 5% z nedočerpaného objemu úvěru | 0 Kč            | 0 Kč, při nedočerpání více jak 50% úvěru se platí 5% z nevyčerpané částky | 0 Kč              | 3% z nevyčerpané části úvěru                            |
| 6       | Změna ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta | 2 000 Kč       | 2 000 - 10 000 Kč  | 2 000 - 10 000 Kč  | 3 000 Kč        | 3 000 - 10 000 Kč   | 300 - 4 000 Kč    | 1 000 Kč  |
| 7       | Čerpání úvěru  | 0 Kč           | 1.-3. čerpání zdarma, každé další 800 Kč   | 1.-3. čerpání zdarma, každé další 800 Kč   | 500 Kč          | 1.-2. čerpání zdarma, každé další 500 Kč                                  | 0 Kč              | 0 Kč  |
| 8       | Zasílání výpisu elektronicky                           | 0 Kč           | 0 Kč   | 0 Kč   | nezjištěno      | nezjištěno  | 0 Kč              | nezjištěno  |
| 9       | Zasílání výpisu poštou                                 | 20 Kč          | 20 Kč  | 20 Kč  | 1x ročně zdarma | 1x ročně zdarma, za kratší dobu 19 Kč                                     | 30 Kč/roční výpis | 1x ročně zdarma   |
| 10      | Zaslání 1. upomínky                                    | 50 Kč          | 500 Kč   | 500 Kč   | 400 Kč          | 500   | 150 Kč            | 200 Kč  |
| 11      | Zaslání 2. upomínky                                    | 500 Kč         | 500 Kč   | 500 Kč   | 500 Kč          | 800   | 500 Kč            | 500 Kč  |
| 12      | Úrok z prodlení  | nezjištěno     | Repo sazba+7% p.a.   | Repo sazba+7% p.a.   | nezjištěno      | nezjištěno  | nezjištěno        | 15% p.a.  |

Tabulka 7-7 - Určení váhy kritérií (poplatků) vztahujících se k hypotečnímu úvěru

pro I. variantu

| Kritérium     | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7        | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Pořadí        | 1         | 7         | 2         | 8         | 5         | 4         | 6        | 9         | 10        | 11        | 12        | 3         |
| Hodnota $b_i$ | 12        | 6         | 11        | 5         | 8         | 9         | 7        | 4         | 3         | 2         | 1         | 10        |
| Váha $f_i$    | 0,1<br>54 | 0,07<br>7 | 0,14<br>1 | 0,06<br>4 | 0,10<br>3 | 0,11<br>5 | 0,0<br>9 | 0,05<br>1 | 0,03<br>8 | 0,02<br>6 | 0,01<br>3 | 0,12<br>8 |

Vysvětlivky k tabulce 7-7:

Kritérium - položka pod číslem v tabulce 7-6

Pořadí - subjektivně hodnocené pořadí významnosti položky

Hodnota  $b_i$  - obodování podle pořadí (čím vyšší v pořadí, tím více bodů)

$$f_i = b_i / \sum_{i=1}^n b_i \quad (7-1)$$

Největší váha byla přiřazena poplatku za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Tomuto poplatku se totiž nedá při využití úvěru vyhnout. Některé banky však pro klienty připravily toto zpracování zdarma. Další nezanedbatelnou položkou je měsíční poplatek za správu úvěru. Tato částka sice není nijak vysoká, ale když se vezme v úvahu, že se bude platit každý měsíc po dobu 30 let, v součtu u většiny bank (mBank poskytuje správu úvěru zdarma) přesáhne 50 000 Kč. Následují poplatky za úrok z prodlení a za změny z podnětu klienta. Tyto poplatky se nehradí u každého úvěru, ale pokud už se klient dostane do situace, kdy je musí zaplatit, také se nejedná o zanedbatelné částky. Další v důležitosti jsou poplatky za nedočerpání a čerpání úvěru, následují vydání příslibu úvěru a vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavbou. Na konec pořadí byly zařazeny poplatky za zasílání výpisů a upomínek. Na konci jsou z toho důvodu, že se jedná víceméně o zanedbatelné částky a pokud bude klient úvěr splácet, upomínky mu ani nebudou posílány.

V tabulce 7-8 jsou obodována jednotlivá kritéria pro každou banku (banky jsou pod písmeny A - G, kritéria pod čísly 1 – 12, viz tabulka 7-6). Tyto hodnoty jsou poté podkladem k výpočtu sumy v tabulce 7-9. Suma pro každou banku se vypočítá součtem

součinů bodů u jednotlivých kritérií z tabulky 7-8 a váhy pro každé z kritérií  $f_i$  z tabulky 7-7.

Tabulka 7-8 - Obodování kritérií vztahujících se k hypotečnímu úvěru

|          | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| <b>A</b> | 5 | 3 | 5 | 5 | 7 | 6 | 7 | 7 | 5 | 7  | 2  | 0  |
| <b>B</b> | 3 | 7 | 5 | 5 | 3 | 3 | 3 | 7 | 5 | 2  | 2  | 5  |
| <b>C</b> | 3 | 7 | 5 | 5 | 3 | 3 | 3 | 7 | 5 | 2  | 2  | 5  |
| <b>D</b> | 5 | 0 | 5 | 0 | 7 | 5 | 1 | 0 | 7 | 3  | 2  | 0  |
| <b>E</b> | 7 | 7 | 5 | 0 | 5 | 3 | 5 | 0 | 7 | 2  | 1  | 0  |
| <b>F</b> | 7 | 0 | 7 | 0 | 7 | 4 | 7 | 7 | 3 | 6  | 2  | 0  |
| <b>G</b> | 1 | 5 | 5 | 3 | 1 | 7 | 7 | 0 | 7 | 5  | 2  | 1  |

Tabulka 7-9 - Stanovení pořadí bank vzhledem k poplatkům pro I. variantu

| Ozn.     | Banka                 | Suma               | Pořadí   |
|----------|-----------------------|--------------------|----------|
| <b>A</b> | <b>Komerční banka</b> | <b>4,820512821</b> | <b>1</b> |
| B        | Hypoteční banka       | 4,217948718        | 3-4      |
| C        | ČSOB                  | 4,217948718        | 3-4      |
| <b>D</b> | <b>GE Money</b>       | <b>3,230769231</b> | <b>7</b> |
| E        | Raiffeisenbank        | 3,961538462        | 5        |
| F        | mBank                 | 4,525641026        | 2        |
| G        | Wüstenrot             | 3,525641026        | 6        |

Z hodnotové analýzy provedené pomocí tabulek 7-7 a 7-8 vyplývá, že nejlépe hodnocenou bankou vzhledem k vybraným poplatkům se stala Komerční banka. Nejhuře dopadla s doplňujícími vybranými poplatky GE Money. Podrobné pořadí je uvedeno v tabulce 7-9.

Nyní bude provedena další hodnotová analýza. Tentokrát pro celou I. variantu. Hodnotícími kritérii budou: měsíční splátka, úrok, pojištění schopnosti splácet úvěr a hodnocení vybraných poplatků, které bylo provedeno výše.



Tabulka 7-10 - Vstupní hodnoty pro hodnotovou analýzu I. varianty

| Banky    |                              | A              | B               | C          | D                       | E                    | F   | G                            |
|----------|------------------------------|----------------|-----------------|------------|-------------------------|----------------------|---|------------------------------|
| Kritéria |                              | Komerční banka | Hypoteční banka | ČSOB       | GE Money                | Raiffeisen bank      | mBank   | Wüstenrot                    |
| 1        | Měsíční splátka              | 21925          | 22477           | 22477      | 23037                   | 24758                | 22812   | 25702                        |
| 2        | Úrok                         | 3,39           | 3,59            | 3,59       | 3,79                    | 4,39                 | 3,71  | 4,71                         |
| 3        | Pojištění schopnosti splácet | 1 238 Kč/měsíc | nezjištěno      | nezjištěno | 6,99% z měsíční splátky | 5% z měsíční splátky | 1,5% z dlužné částky/měsíc prvních 24 měsíců, poté 0,025% z dlužné částky/měsíc | 0,416‰ z dlužné částky/měsíc |
| 4        | Vybrané poplatky             | 4,82051282     | 4,217949        | 4,21794872 | 3,23076923              | 3,9615385            | 4,525641026   | 3,525641026                  |

Tabulka 7-11 - Určení váhy kritérií pro analýzu I. varianty

| Kritérium     | 1   | 2   | 3   | 4   |
|---------------|-----|-----|-----|-----|
| Pořadí        | 1   | 2   | 3   | 4   |
| Hodnota $b_i$ | 4   | 3   | 2   | 1   |
| Váha $f_i$    | 0,4 | 0,3 | 0,2 | 0,1 |

Vysvětlivky k tabulce 7-11:

Kritérium – očíslováno dle tabulky 7-10

Pořadí - subjektivně hodnocené pořadí významnosti položky

Hodnota  $b_i$  - obodování podle pořadí (čím vyšší v pořadí, tím více bodů)

$$f_i = b_i / \sum_{i=1}^n b_i \quad (7-1)$$

Největší váha byla v tabulce 7-11 přiřazena měsíční splátce, protože manželé Vojtovi mají ve svém finančním plánu (tabulka 7-3) v letech 2015 – 2017 omezené finanční možnosti, dále je věnována pozornost úroku. Důvodem je zájem manželů co nejméně zaplatit na úrocích bance. Pojištění schopnosti splácet úvěr je na 3. místě, protože se jedná o částku, která spolu s měsíční splátkou pravidelně zatíží rozpočet rodiny. Nejmenší váha byla přiřazena souhrnně vyhodnoceným poplatkům, které v souvislosti s úvěrem zatíží nebo by mohly zatížit rodinné finance. V tabulce jsou u tohoto čtvrtého kritéria uvedeny hodnoty Sumy z tabulky 7-9. Těmi je totiž stanoveno pořadí bank v souvislosti s vybranými poplatky.



Tabulka 7-12 - Obodování kritérií pro I. variantu

|          | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----------|---|---|---|---|
| <b>A</b> | 7 | 7 | 5 | 7 |
| <b>B</b> | 6 | 6 | 0 | 6 |
| <b>C</b> | 6 | 6 | 0 | 6 |
| <b>D</b> | 4 | 4 | 3 | 2 |
| <b>E</b> | 3 | 3 | 5 | 4 |
| <b>F</b> | 5 | 5 | 1 | 5 |
| <b>G</b> | 2 | 2 | 7 | 3 |

V tabulce 7-12 jsou kritéria z tabulky 7-10 obodována a jsou podkladem k výpočtu sumy pro každou banku (banky jsou označeny písmeny A-G). Tato suma určuje pořadí bank v I. variantě. Pořadí lze vidět v tabulce 7-13.

Jako nejvýhodnější možnost u I. varianty se jeví nabídka Komerční banky. Ta získala v hodnocení nejvíce bodů. Následují nabídky Hypoteční banky a ČSOB, dále nabídka mBank a GE Money. Žebříček uzavírá Raiffeisenbank a Wüstenrot.

Tabulka 7-13 - Pořadí bank – I. varianta

| Ozn.     | Banka                 | Suma       | Pořadí   |
|----------|-----------------------|------------|----------|
| <b>A</b> | <b>Komerční banka</b> | <b>6,6</b> | <b>1</b> |
| B        | Hypoteční banka       | 4,8        | 2-3      |
| C        | ČSOB                  | 4,8        | 2-3      |
| D        | GE Money              | 3,6        | 5        |
| E        | Raiffeisenbank        | 3,5        | 6        |
| F        | mBank                 | 4,2        | 4        |
| <b>G</b> | <b>Wüstenrot</b>      | <b>3,1</b> | <b>7</b> |

Tabulka 7-14 - Složení měsíční splátky u Komerční banky – I. varianta

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Splátka hypotéky             | 21 925 Kč        |
| Pojištění schopnosti splácet | 1 238 Kč         |
| Správa účtu                  | 150 Kč           |
| <b>Měsíční náklad celkem</b> | <b>23 313 Kč</b> |

Z tabulky 7-15 vyplývá, že rodina nebude schopna v letech 2016 a 2017 splácet hypotéku. Rozdíl ale dělá jen 358 Kč měsíčně. Protože Vojtovi budou mít v předchozích letech (hlavně v letech 2012 – 2014) každý měsíc dostatečnou rezervu,

budou si moci naspořit finanční prostředky, které následně použijí pro pokrytí tohoto rozdílu. Manželé musí naspořit v letech 2012-2015 alespoň 8 600 Kč, aby ztrátu dokázali v celých dvou letech pokrýt.

Tabulka 7-15 - Měsíční rezerva po splátce hypotéky – I. varianta

| Rok  | Rezerva před splátkou | Splátka hypotéky | Rezerva po splátce hypotéky | Rok  | Rezerva před splátkou | Splátka hypotéky | Rezerva po splátce hypotéky |
|------|-----------------------|------------------|-----------------------------|------|-----------------------|------------------|-----------------------------|
| 2012 | 69 732 Kč             | 23 313 Kč        | 46 419 Kč                   | 2027 | 52 365 Kč             | 23 313 Kč        | 29 052 Kč                   |
| 2013 | 33 888 Kč             | 23 313 Kč        | 10 575 Kč                   | 2028 | 48 265 Kč             | 23 313 Kč        | 24 952 Kč                   |
| 2014 | 33 888 Kč             | 23 313 Kč        | 10 575 Kč                   | 2029 | 48 265 Kč             | 23 313 Kč        | 24 952 Kč                   |
| 2015 | 25 355 Kč             | 23 313 Kč        | 2 042 Kč                    | 2030 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2016 | 22 955 Kč             | 23 313 Kč        | -358 Kč                     | 2031 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2017 | 22 955 Kč             | 23 313 Kč        | -358 Kč                     | 2032 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2018 | 56 565 Kč             | 23 313 Kč        | 33 252 Kč                   | 2033 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2019 | 56 565 Kč             | 23 313 Kč        | 33 252 Kč                   | 2034 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2020 | 54 965 Kč             | 23 313 Kč        | 31 652 Kč                   | 2035 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2021 | 54 965 Kč             | 23 313 Kč        | 31 652 Kč                   | 2036 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2022 | 54 965 Kč             | 23 313 Kč        | 31 652 Kč                   | 2037 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2023 | 53 265 Kč             | 23 313 Kč        | 29 952 Kč                   | 2038 | 44 165 Kč             | 23 313 Kč        | 20 852 Kč                   |
| 2024 | 53 265 Kč             | 23 313 Kč        | 29 952 Kč                   | 2039 | 53 765 Kč             | 23 313 Kč        | 30 452 Kč                   |
| 2025 | 52 365 Kč             | 23 313 Kč        | 29 052 Kč                   | 2040 | 53 765 Kč             | 23 313 Kč        | 30 452 Kč                   |
| 2026 | 52 365 Kč             | 23 313 Kč        | 29 052 Kč                   | 2041 | 69 665 Kč             | 23 313 Kč        | 46 352 Kč                   |

## 6.6 II. varianta

V II. variantě bude počítáno s tím, že si manželé Vojtovi byt v osobním vlastnictví ponechají a budou ho pronajímat. Finanční prostředky získané z pronájmu použijí každý měsíc na financování části splátky hypotečního úvěru. Jak se bude měnit měsíční cash flow sledované rodiny v průběhu dalších let při využití II. varianty, ukazuje tabulka 7-16. Model je podobně jako u I. varianty nastaven na 30 let. Jedná se o předpokládanou dobu splácení hypotéky. Na obrázku 7-5 lze vidět zmenšenou podobu tabulky, která je v příloze č. 4 a ze které příjmy a výdaje v tabulce 7-16 vychází. Jak se budou peněžní toky u II. varianty měnit je možné vidět i na obrázku 7-6.

[illegible]

| rok  | Výdaje (Kč) | Příjmy (Kč) | Rezerva (Kč) |
|------|-------------|-------------|--------------|
| 2012 | 30000       | 103000      | 75000        |
| 2013 | 33000       | 71000       | 40000        |
| 2014 | 28000       | 71000       | 44000        |
| 2015 | 33000       | 67000       | 33000        |
| 2016 | 35000       | 67000       | 33000        |
| 2017 | 38000       | 103000      | 67000        |
| 2018 | 37000       | 103000      | 67000        |
| 2019 | 39000       | 103000      | 66000        |
| 2020 | 39000       | 103000      | 65000        |
| 2021 | 39000       | 103000      | 65000        |
| 2022 | 39000       | 103000      | 64000        |
| 2023 | 40000       | 103000      | 63000        |
| 2024 | 41000       | 103000      | 63000        |
| 2025 | 41000       | 103000      | 62000        |
| 2026 | 41000       | 103000      | 62000        |
| 2027 | 41000       | 103000      | 62000        |
| 2028 | 46000       | 103000      | 58000        |
| 2029 | 46000       | 103000      | 58000        |
| 2030 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2031 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2032 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2033 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2034 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2035 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2036 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2037 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2038 | 50000       | 103000      | 55000        |
| 2039 | 40000       | 103000      | 64000        |
| 2040 | 40000       | 103000      | 64000        |
| 2041 | 25000       | 103000      | 80000        |

74

Tabulka 7-16 - Finanční plán II. varianty

| Rok  | Výdaj celkem | Příjem celkem | Rezerva   |
|------|--------------|---------------|-----------|
| 2012 | 28 805 Kč    | 103 110 Kč    | 74 305 Kč |
| 2013 | 32 839 Kč    | 71 300 Kč     | 38 461 Kč |
| 2014 | 27 812 Kč    | 71 300 Kč     | 43 488 Kč |
| 2015 | 31 945 Kč    | 66 900 Kč     | 34 955 Kč |
| 2016 | 34 345 Kč    | 66 900 Kč     | 32 555 Kč |
| 2017 | 34 345 Kč    | 66 900 Kč     | 32 555 Kč |
| 2018 | 36 945 Kč    | 103 110 Kč    | 66 165 Kč |
| 2019 | 36 945 Kč    | 103 110 Kč    | 66 165 Kč |
| 2020 | 38 545 Kč    | 103 110 Kč    | 64 565 Kč |
| 2021 | 38 545 Kč    | 103 110 Kč    | 64 565 Kč |
| 2022 | 38 545 Kč    | 103 110 Kč    | 64 565 Kč |
| 2023 | 40 245 Kč    | 103 110 Kč    | 62 865 Kč |
| 2024 | 40 245 Kč    | 103 110 Kč    | 62 865 Kč |
| 2025 | 41 145 Kč    | 103 110 Kč    | 61 965 Kč |
| 2026 | 41 145 Kč    | 103 110 Kč    | 61 965 Kč |
| 2027 | 41 145 Kč    | 103 110 Kč    | 61 965 Kč |
| 2028 | 45 245 Kč    | 103 110 Kč    | 57 865 Kč |
| 2029 | 45 245 Kč    | 103 110 Kč    | 57 865 Kč |
| 2030 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2031 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2032 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2033 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2034 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2035 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2036 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2037 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2038 | 49 345 Kč    | 103 110 Kč    | 53 765 Kč |
| 2039 | 39 745 Kč    | 103 110 Kč    | 63 365 Kč |
| 2040 | 39 745 Kč    | 103 110 Kč    | 63 365 Kč |
| 2041 | 23 845 Kč    | 103 110 Kč    | 79 265 Kč |

Jak lze tedy z tabulky a grafického znázornění vidět, plánované výdaje stejně jako v I. variantě v průběhu let porostou. Důvodem je narození dětí. Výdaje začnou klesat, až se děti osamostatní. Na rozdíl od výdajů příjmy důsledkem čerpání mateřské dovolené paní

Vojtové v počátku sledovaného období rapidně klesají. S tím klesá také rezerva, která by měla být využita mimo jiné na hypotéku. Z tabulky vyplývá, že aby Vojtovi byli schopni bez problémů hypotéku splácet ve všech letech, měli by si vzít hypotéku s maximální výší měsíční splátky 32 555 Kč.

V tabulce 7-17 je přehledně ukázáno, jaké budou výdaje na koupi pozemku a stavbu rodinného domu. Z tabulky také vyplývá, že budou potřebovat 100% úvěr ve výši 6 660 000 Kč.

Tabulka 7-17 - Přehled příjmů a výdajů při koupi pozemku a stavby RD – II. varianta

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| pozemek                              | 457 460 Kč          |
| rodinný dům                          | 6 202 733 Kč        |
| <b>celkem výdaj</b>                  | <b>6 660 193 Kč</b> |
|                                      |                     |
| potřeba úvěru                        | 6 660 193 Kč        |
| <b>potřeba úvěru po zaokrouhlení</b> | <b>6 660 000 Kč</b> |

Tabulka 7-18 ukazuje úvěry od jednotlivých bank pro II. variantu, jejich úroky, měsíční splátky při stanovené době fixace a stanovené době splácení a také pojištění schopnosti splácet hypotéku.

Tabulka 7-18 - Přehled úvěrů pro II. variantu (údaje platné k 9. 12. 2011)

| Banka           | Doba splácení  | Úrok (%) | Měsíční splátka | Fixace | Pojištění schopnosti splácet |
|-----------------|--|----------|-----------------|--------|------------------------------|
| Komerční banka  | 30   | 4,19     | 32 530 Kč       | 5 let  | 1 238 Kč/měsíc               |
| Hypoteční banka | 30   | 4,49     | 33 706 Kč       | 5 let  | nezjištěno                   |
| ČSOB            | 30   | 4,49     | 33 706 Kč       | 5 let  | nezjištěno                   |
| GE Money        | nelze, banka poskytuje úvěr pouze do 80% hodnoty nemovitosti |          |                 |        |                              |
| Raiffeisenbank  | 30   | 5,39     | 37 356 Kč       | 5 let  | 5% z měsíční splátky         |
| mBank           | nelze, banka poskytuje úvěr pouze do 80% hodnoty nemovitosti |          |                 |        |                              |
| Wüstenrot *     | 30   | 6,26     | 41050           | 5 let  | 0,416‰ z dlužné částky/měsíc |

\* Wüstenrot poskytuje úvěr do 100% hodnoty nemovitosti, ale musí být zaručen jinou nemovitostí

V tabulce 7-6 byly uvedeny vybrané poplatky související s hypotečním úvěrem. Jak je vidět, poplatky se u jednotlivých bank často velmi liší. Pomocí hodnotové analýzy byly banky podle vybraných poplatků (=kritérií) seřazeny od nejlepší po nejhorší. V tabulce 7-7 byly určeny váhy jednotlivých poplatků. Tyto dvě tabulky jsou pro obě varianty stejné. Co ale bude jiné, je obodování poplatků, které je pro II. variantu provedeno v tabulce 7-19.

Tabulka 7-19 - Obodování kritérií vztahujících se k hypotečnímu úvěru pro II. variantu

|          | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| <b>A</b> | 5 | 3 | 5 | 5 | 7 | 6 | 7 | 7 | 5 | 7  | 2  | 0  |
| <b>B</b> | 3 | 7 | 5 | 5 | 3 | 3 | 3 | 7 | 5 | 2  | 2  | 5  |
| <b>C</b> | 3 | 7 | 5 | 5 | 3 | 3 | 3 | 7 | 5 | 2  | 2  | 5  |
| <b>D</b> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0  | 0  |
| <b>E</b> | 7 | 7 | 5 | 0 | 5 | 3 | 5 | 0 | 7 | 2  | 1  | 0  |
| <b>F</b> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0  | 0  | 0  |
| <b>G</b> | 1 | 5 | 5 | 3 | 1 | 7 | 7 | 0 | 7 | 5  | 2  | 1  |

V tabulce 7-19 jsou obodována jednotlivá kritéria pro každou banku (banky jsou pod písmeny A - G, kritéria pod čísly 1 – 12, viz tabulka 7-6). Tyto hodnoty jsou poté podkladem k výpočtu sumy v tabulce 7-20. Suma pro každou banku se vypočítá součtem součinů bodů u jednotlivých kritérií z tabulky 7-19 a váhy pro každé z kritérií  $f_i$  z tabulky 7-7.

Tabulka 7-20 - Stanovení pořadí bank vzhledem k poplatkům u II. varianty

| <b>Banka</b>    | <b>Suma</b> | <b>Pořadí</b> |
|-----------------|-------------|---------------|
| Komerční banka  | 4,820513    | 1             |
| Hypoteční banka | 4,217949    | 2-3           |
| ČSOB            | 4,217949    | 2-3           |
| GE Money        | 0           | 6-7           |
| Raiffeisenbank  | 3,961538    | 4             |
| mBank           | 0           | 6-7           |
| Wüstenrot       | 3,525641    | 5             |

Z hodnotové analýzy provedené pomocí tabulek 7-19 a 7-20 vyplývá, že nejlépe hodnocenou bankou vzhledem k vybraným poplatkům se stejně jako v I. variantě stala Komerční banka. Nejhuře dopadla s doplňujícími vybranými poplatky Wüstenrot.

GE Money a mBank mají v hodnocení číslo 0, protože nenabízí 100% hypotéku. Podrobné pořadí je uvedeno v tabulce 7-20.

Nyní bude provedena další hodnotová analýza. Tentokrát pro celou II. variantu. Hodnotícími kritérii budou opět: měsíční splátka, úrok, pojištění schopnosti splácet úvěr a hodnocení vybraných poplatků, které bylo provedeno výše.

Tabulka 7-21 - Vstupní hodnoty pro hodnotovou analýzu II. varianty

| Banky    |                              | A              | B               | C           | D  | E                    | F   | G                            |
|----------|------------------------------|----------------|-----------------|-------------|--|----------------------|---|------------------------------|
| Kritéria |                              | Komerční banka | Hypoteční banka | ČSOB        | GE Money   | Raiffeisen bank      | mBank   | Wüstenrot                    |
| 1        | Měsíční splátka              | 32530          | 33706           | 33706       | GE Money neposkytuje 100% hypotéku, poskytuje úvěr pouze do 80% hodnoty nemovitosti stanovené bankou | 37356                | mBank neposkytuje 100% hypotéku, poskytuje úvěr pouze do 80% hodnoty nemovitosti stanovené bankou | 41050 *                      |
| 2        | Úrok                         | 4,19           | 4,49            | 4,49        |  | 5,39                 |   | 6,26                         |
| 3        | Pojištění schopnosti splácet | 1 238 Kč/měsíc | nezjištěno      | nezjištěno  |  | 5% z měsíční splátky |   | 0,416‰ z dlužné částky/měsíc |
| 4        | Vybrané poplatky             | 4,820512821    | 4,2179487       | 4,217948718 |  | 3,9615385            |   | 3,525641026                  |

\* Wüstenrot poskytuje úvěr do 100% hodnoty nemovitosti, ale musí být zaručen jinou nemovitostí

Tabulka 7-22 - Určení váhy kritérií pro analýzu II. varianty

|                              |     |     |     |     |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| <b>Kritérium</b>             | 1   | 2   | 3   | 4   |
| <b>Pořadí</b>                | 1   | 2   | 3   | 4   |
| <b>Hodnota b<sub>i</sub></b> | 4   | 3   | 2   | 1   |
| <b>Váha f<sub>i</sub></b>    | 0,4 | 0,3 | 0,2 | 0,1 |

Vysvětlivky k tabulce 7-22:

Kritérium – očíslováno dle tabulky 7-10

Pořadí - subjektivně hodnocené pořadí významnosti položky

Hodnota b<sub>i</sub> - obodování podle pořadí (čím vyšší v pořadí, tím více bodů)

$$f_i = b_i / \sum_{i=1}^n b_i \quad (7-1)$$

Největší váha byla v tabulce 7-22 přiřazena měsíční splátce, protože manželé Vojtovi mají ve svém finančním plánu (tabulka 7-16) v letech 2015 – 2017 omezené finanční možnosti, dále je věnována pozornost úroku. Důvodem je zájem manželů co nejméně zaplatit na úrocích bance. Pojištění schopnosti splácet úvěr je na 3. místě, protože se jedná o částku, která spolu s měsíční splátkou zatíží rozpočet rodiny. Nejmenší váha byla přiřazena souhrnně vyhodnoceným poplatkům, které v souvislosti s úvěrem zatíží nebo by mohly zatížit rodinné finance. V tabulce 7-21 jsou u tohoto čtvrtého kritéria uvedeny hodnoty sumy z tabulky 7-20. Těmi je totiž stanoveno pořadí bank v souvislosti s vybranými poplatky.

Tabulka 7-23 - Obodování kritérií pro II. variantu

|          | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----------|---|---|---|---|
| <b>A</b> | 7 | 7 | 5 | 7 |
| <b>B</b> | 5 | 5 | 0 | 5 |
| <b>C</b> | 5 | 5 | 0 | 5 |
| <b>D</b> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <b>E</b> | 3 | 3 | 5 | 3 |
| <b>F</b> | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <b>G</b> | 1 | 1 | 7 | 1 |

V tabulce 7-23 jsou kritéria z tabulky 7-21 obodována a jsou podkladem k výpočtu sumy pro každou banku. Tato suma určuje pořadí bank v II. variantě. Pořadí lze vidět v tabulce 7-24. Jako nejvýhodnější možnost u II. varianty se jeví nabídka Komerční banky. Ta získala v hodnocení nejvíce bodů. Následují nabídky Hypoteční banky a ČSOB, dále nabídka Raiffeisenbank a Wüstenrot. GE Money a mBank skončily na konci žebříčku, protože z důvodu neposkytování 100% hypotéky nebyly hodnoceny.

Tabulka 7-24 - Pořadí bank – II. varianta

| Ozn.     | Banka           | Suma | Pořadí |
|----------|-----------------|------|--------|
| <b>A</b> | Komerční banka  | 6,6  | 1      |
| B        | Hypoteční banka | 4    | 2-3    |
| C        | ČSOB            | 4    | 2-3    |
| <b>D</b> | GE Money        | 0    | 6-7    |
| E        | Raiffeisenbank  | 3,4  | 4      |
| <b>F</b> | mBank           | 0    | 6-7    |
| G        | Wüstenrot       | 2,2  | 5      |



Tabulka 7-25 - Složení měsíční splátky u Komerční banky

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Splátka hypotéky             | 32 530 Kč        |
| Pojištění schopnosti splácet | 1 238 Kč         |
| Správa účtu                  | 150 Kč           |
| <b>Měsíční náklad celkem</b> | <b>33 918 Kč</b> |

Z tabulky 7-26 vyplývá, že rodina nebude schopna v letech 2016 a 2017 splácet hypotéku. Rozdíl dělá 1 363 Kč měsíčně. Protože Vojtovi budou mít v předchozích letech dostatečnou rezervu, budou si moci našetřit finanční prostředky, které následně použijí pro pokrytí tohoto rozdílu. Manželé musí naspořit v letech 2012 - 2015 alespoň 32 712 Kč, aby ztrátu dokázali v celých dvou letech pokrýt.

Tabulka 7-26 - Měsíční rezerva po splátce hypotéky – II. varianta

| Rok  | Rezerva před splátkou | Splátka hypotéky | Rezerva po splátce hypotéky | Rok  | Rezerva před splátkou | Splátka hypotéky | Rezerva po splátce hypotéky |
|------|-----------------------|------------------|-----------------------------|------|-----------------------|------------------|-----------------------------|
| 2012 | 74 305 Kč             | 33 918 Kč        | 40 387 Kč                   | 2027 | 61 965 Kč             | 33 918 Kč        | 28 047 Kč                   |
| 2013 | 38 461 Kč             | 33 918 Kč        | 4 543 Kč                    | 2028 | 57 865 Kč             | 33 918 Kč        | 23 947 Kč                   |
| 2014 | 43 488 Kč             | 33 918 Kč        | 9 570 Kč                    | 2029 | 57 865 Kč             | 33 918 Kč        | 23 947 Kč                   |
| 2015 | 34 955 Kč             | 33 918 Kč        | 1 037 Kč                    | 2030 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2016 | 32 555 Kč             | 33 918 Kč        | -1 363 Kč                   | 2031 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2017 | 32 555 Kč             | 33 918 Kč        | -1 363 Kč                   | 2032 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2018 | 66 165 Kč             | 33 918 Kč        | 32 247 Kč                   | 2033 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2019 | 66 165 Kč             | 33 918 Kč        | 32 247 Kč                   | 2034 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2020 | 64 565 Kč             | 33 918 Kč        | 30 647 Kč                   | 2035 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2021 | 64 565 Kč             | 33 918 Kč        | 30 647 Kč                   | 2036 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2022 | 64 565 Kč             | 33 918 Kč        | 30 647 Kč                   | 2037 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2023 | 62 865 Kč             | 33 918 Kč        | 28 947 Kč                   | 2038 | 53 765 Kč             | 33 918 Kč        | 19 847 Kč                   |
| 2024 | 62 865 Kč             | 33 918 Kč        | 28 947 Kč                   | 2039 | 63 365 Kč             | 33 918 Kč        | 29 447 Kč                   |
| 2025 | 61 965 Kč             | 33 918 Kč        | 28 047 Kč                   | 2040 | 63 365 Kč             | 33 918 Kč        | 29 447 Kč                   |
| 2026 | 61 965 Kč             | 33 918 Kč        | 28 047 Kč                   | 2041 | 79 265 Kč             | 33 918 Kč        | 45 347 Kč                   |

## 6.7 Výběr mezi I. a II. variantou

Tabulka 7-27 Přehled variant

| Varianta     | Banka          | Výše úvěru   | Doba splácení | Úrok  | Měsíční splátka | Fix.  | Pojištění |
|--------------|----------------|--------------|---------------|-------|-----------------|-------|-----------|
| I. varianta  | Komerční banka | 4 950 000 Kč | 30 let        | 3,39% | 21 925 Kč       | 5 let | 1 238 Kč  |
| II. varianta | Komerční banka | 6 660 000 Kč | 30 let        | 4,19% | 32 530 Kč       | 5 let | 1 238 Kč  |

Ze sedmi vybraných bank se jeví jako nejlepší Komerční banka u obou variant. Obě varianty mají své klady a zápory. Nebude proto snadné vybrat jednu z nich.

I. varianta má z důvodu nižší výše úvěru nižší úrok a měsíční splátku, což znamená, že za celou dobu splácení přeplatí menší částku než u II. varianty. Dalším kladem je, že v průběhu doby splácení zbývá manželům každý měsíc více peněz než u varianty II. Při prodeji bytu také své investice dobře zhodnotí, protože byt koupili za zvýhodněných podmínek od města Brna. Nevýhodou je, že manželé prodají byt a nemají žádný další případný zdroj příjmů.

II. varianta má svůj klad v tom, že si manželé ponechají byt a mají tak další možný zdroj příjmů. Vlastnictví bytu v lokalitě Brno-Vinohrady je výhodné také z toho důvodu, že se jedná o žádanou lokalitu pro bydlení a neměl by tedy být problém s pronájmem bytu či případným pozdějším prodejem. Záporná stránka II. varianty spočívá v tom, že vůči I. variantě Vojtovi zaplatí více na úrocích a měsíčně budou splácet vyšší částku. Také jim bude zbývat menší finanční rezerva než v I. variantě. Další nevýhodou je to, že Vojtovi musí ještě v letech 2012 a 2013 doplatit úvěr ze stavebního spoření p. Vojtové.

Nakonec bylo učiněno subjektivní rozhodnutí a byla vybrána II. varianta. Důvodem jsou klady, které jsou popsány výše. Z výše uvedené tabulky 7-26 vyplývá, že manželé budou schopni hypotéku splácet po většinu období a na dva roky, po které jim finance stačit nebudou, by si měli moci vytvořit rezervu z let předchozích. Z této tabulky také plyne, že pokud v průběhu času budou manželé chtít v domě realizovat nějakou

rekonstrukci či modernizaci, neměli by mít problém na tyto práce ušetřit z rezervy, která po roce 2017 bude dostatečná.

Pokud by se jim kdykoliv nedostávalo finančních prostředků vlivem mimořádné situace, mohou byt kdykoliv prodat a získat tak finance na pokrytí takového stavu. Je také možné, že pokud si byt nyní ponechají, později ho prodají za více peněz.

## 7 ZÁVĚR

Diplomová práce byla zaměřena na problematiku financování stavební zakázky.

V teoretické části byl objasněn pojem stavební zakázka a byl popsán systém výběrového řízení a rozdělení stavební zakázky. Byly také popsány dvě formy smluv o dílo.

Dále byly popsány subjekty stavebního trhu a jejich vzájemné vazby. Byly popsány i finanční toky a způsoby fakturace.

Na konci teoretické části byly vysvětleny nejdůležitější pojmy vztahující se k možnostem financování a popsány také tyto samotné možnosti. Byl proveden také základní popis hodnotové analýzy.

V praktické části bylo na modelové rodině manželů Vojtových ukázáno, jaké jsou možnosti financování koupě stavebního pozemku a stavby rodinného domu. Byly popsány dvě možnosti poskytnutí hypotečního úvěru. Protože manželé vlastní byt, byla provedena I. varianta s předpokladem, že by byt prodali a peníze z jeho prodeje použili na zaplacení části hypotéky. V II. variantě se pracovalo s předpokladem, že si manželé byt ponechají a budou ho pronajímat.

V obou variantách bylo vybíráno z nabídek 7 konkrétních bank. Pomocí hodnotové analýzy byla pro každou variantu vybrána nejvýhodnější nabídka. Na závěr byl proveden výběr pouze jedné z variant, která byla poté doporučena manželům Vojtovým jako nejvýhodnější.

Manželé by se měli snažit každý měsíc ušetřit nějaké finance pro případ, že by se v jejich životě objevila mimořádná událost spojená s nenadálými výdaji. Tyto finance mohou vložit např. na některý ze spořicíh účtů, aby se jim dále zhodnocovaly. Pokud by se rozhodli pro doporučenou variantu a nebyli schopni z nějakého důvodu hypotéku nebo ostatní výdaje splácet, mají v rezervě byt, který mohou kdykoliv prodat.

## 8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] Zákon č. 137/2006 Sb., *Zákon o veřejných zakázkách*

[2] *Stavební zakázka* [online 8.9.2011, 13:00 hod. ]. Dostupné na:  
<[www.fce.vutbr.cz/EKR/asp/AktualityPredmety/Finsz/3\\_prednaska.ppt](http://www.fce.vutbr.cz/EKR/asp/AktualityPredmety/Finsz/3_prednaska.ppt)>

[3] PUCHÝŘ, B. *Hodnotové inženýrství*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST, 2008, 160 s.

[4] MARKOVÁ, L. *Stavební podnik*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST. 193 s.

[5] Zákon č. 513/1991 Sb., *Obchodní zákoník*

[6] Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník*

[7] *Developeři* [online 9.9.2011, 11:45 hod.]. Dostupné na: <<http://www.developeři.info>>

[8] Zákon č. 183/2006 Sb., *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*

[9] HEJDUKOVÁ A., HRONÍKOVÁ M. *Financování stavební zakázky*. Studijní opora. Brno: VUT v Brně, FAST.

[10] *RPSN* [online 9.9.2011, 13:05 hod.]. Dostupné na:  
<<http://www.bankovnipoplatky.com/co-je-tedy-to-casto-zminovane-rpsn-613.html>>

[11] *Úvěr* [online 3.10.2011, 19:20 hod.]. Dostupné na:  
<<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni/>>

- [12] *Překlenovací úvěr* [online 3.10.2011, 19:40 hod.]. Dostupné na: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-preklenovaci-uvery/mechanismus-preklenovaciho-uveru/>>
- [13] *Účelovost úvěru* [online 3.10.2011, 20:00 hod.]. Dostupné na: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/ucelovost-uveru/>>
- [14] *Podpora bydlení* [online 4.10.2011, 15:40 hod.]. Dostupné na: <<http://www.mmr.cz/getdoc/32973e5d-54f3-47be-981c-09d9a363600c/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2011>>
- [15] *Úvěr ze stavebního spoření* [online 9.12.2011, 13:10 hod.]. Dostupné na: <<http://www.cmss.cz/>>
- [16] *Komerční banka* [online 9.12.2011, 13:30 hod.]. Dostupné na: <<http://www.kb.cz/>>
- [17] *Hypoteční banka* [online 9.12.2011, 13:40 hod.]. Dostupné na: <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>
- [18] *ČSOB* [online 9.12.2011, 13:50 hod.]. Dostupné na: <<http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>>
- [19] *GE Money* [online 9.12.2011, 14:10 hod.]. Dostupné na: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1>>
- [20] *Raiffeisenbank* [online 9.12.2011, 14:25 hod.]. Dostupné na: <<http://www.rb.cz/>>
- [21] *mBank* [online 9.12.2011, 14:45 hod.]. Dostupné na: <<http://www.mbank.cz/>>
- [22] *Wüstenrot* [online 9.12.2011, 15:00 hod.]. Dostupné na: <<http://www.wuestenrot.cz/>>

## **9 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ**

ČMSS Českomoravská stavební spořitelna

ČR Česká republika

ČSOB Československá obchodní banka

DPH Daň z přidané hodnoty

EU Evropská unie

H Hmoty

JKSO Jednotná klasifikace stavebních objektů

M Mzdy

MěÚ Městský úřad

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

NN Nepřímé náklady

OPN Ostatní přímé náklady

PČB Pečovatelský byt

PHM Pohonné hmoty

PN Přímé náklady

RD Rodinný dům

RPSN Roční procentní sazba nákladů

RS Režie správní

RV Režie výrobní

S Stroje

VB Vstupní byt

Z Zisk

## **10 SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK**

Tabulka 4-1 - Složení kalkulované ceny

Tabulka 6-1 - Pracovní postup hodnotové analýzy

Tabulka 7-1 - Přehled peněžních prostředků na koupi bytu

Tabulka 7-2 - Budoucí základní měsíční výdaje a příjmy manželů Vojtových

Tabulka 7-3 - Finanční plán I. varianty

Tabulka 7-4 - Přehled cash flow při koupi pozemku a stavby RD při využití I. varianty

Tabulka 7-5 - Přehled úvěrů pro I. variantu (údaje platné k 9. 12. 2011)

Tabulka 7-6 - Vybrané poplatky související s hypotečním úvěrem

Tabulka 7-7 - Určení váhy kritérií (poplatků) vztahujících se k hypotečnímu úvěru pro I. variantu

Tabulka 7-8 - Obodování kritérií vztahujících se k hypotečnímu úvěru

Tabulka 7-9 - Stanovení pořadí bank vzhledem k poplatkům pro I. variantu

Tabulka 7-10 - Vstupní hodnoty pro hodnotovou analýzu I. varianty

Tabulka 7-11 - Určení váhy kritérií pro analýzu I. varianty

Tabulka 7-12 - Obodování kritérií pro I. variantu

Tabulka 7-13 - Pořadí bank – I. varianta

Tabulka 7-14 - Složení měsíční splátky u Komerční banky – I. varianta

Tabulka 7-15 - Měsíční rezerva po splátce hypotéky – I. varianta

Tabulka 7-16 - Finanční plán II. varianty

Tabulka 7-17 - Přehled příjmů a výdajů při koupi pozemku a stavby RD – II. varianta

Tabulka 7-18 - Přehled úvěrů pro II. variantu (údaje platné k 9. 12. 2011)

Tabulka 7-19 - Obodování kritérií vztahujících se k hypotečnímu úvěru pro II. variantu

Tabulka 7-20 - Stanovení pořadí bank vzhledem k poplatkům u II. varianty

Tabulka 7-21 - Vstupní hodnoty pro hodnotovou analýzu II. varianty

Tabulka 7-22 - Určení váhy kritérií pro analýzu II. varianty

Tabulka 7-23 - Obodování kritérií pro II. variantu

Tabulka 7-24 - Pořadí bank – II. varianta

Tabulka 7-25 - Složení měsíční splátky u Komerční banky

Tabulka 7-26 - Měsíční rezerva po splátce hypotéky – II. varianta

Tabulka 7-27 Přehled variant



## **11 SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ**

Obrázek 3-1 - Příklad vztahů na stavebním trhu I

Obrázek 3-2 - Příklad vztahů na stavebním trhu II

Obrázek 3-3 - Příklad vztahů na stavebním trhu III

Obrázek 3-4 - Příklad vztahů na stavebním trhu IV

Obrázek 7-1 - Grafické znázornění složení finančních prostředků ke koupi bytu

Obrázek 7-2 - Složení měsíčních finančních výdajů

Obrázek 7-3 - Výchozí hodnoty k tabulce 7-3

Obrázek 7-4 - Grafické znázornění plánovaného cash flow pro I. variantu

Obrázek 7-5 - Výchozí hodnoty k tabulce 7-16

Obrázek 7-6 - Grafické znázornění plánovaného cash flow pro II. variantu

## **12 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 – Rozpočet stavby

Příloha č. 2 – Projektová dokumentace – schéma půdorysů, pohledů a řezu

Příloha č. 3 – Tabulka cash flow pro I. variantu (výchozí tabulka pro tabulku 7-3)

Příloha č. 4 – Tabulka cash flow pro II. variantu (výchozí tabulka pro tabulku 7-16)